



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV FINANCÍ

INSTITUTE OF FINANCES

HODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU PODNIKU

INVESTMENT PROJECT EVALUATION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Daniel Posolda

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.

BRNO 2020

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav financí
Student: **Daniel Posolda**
Studijní program: Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a daně
Vedoucí práce: **prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.**
Akademický rok: 2019/20

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

Hodnocení investičního projektu podniku

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Cíle práce, metody a postupy zpracování
Teoretické východiska práce: hodnocení efektivnosti investičních projektů
Charakteristika podniku a analýza výsledků hospodaření
Představení investičního záměru a jeho vyhodnocení
Zhodnocení návrhu a formulace doporučení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem bakalářské práce je posouzení investičního záměru společnosti KERA GREEN a formulace doporučení k jeho realizaci, případně odmítnutí. Součástí práce bude představení společnosti a analýza jejího hospodaření.

Základní literární prameny:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2010.
FOTR, J. a I. SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada, 2011.
KISLINGEROVÁ, E. Manažerské finance. Praha: C.H. Beck, 2004.
SYNEK, M. a E. KISLINGEROVÁ. Podniková ekonomika. Praha: C.H. Beck, 2015.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně dne 29.2.2020

L. S.

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
ředitel

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
děkan

Abstrakt

V této bakalářské práci je rozebíráno téma investičního rozhodování. V teoretické části jsou rozepsána témata spojená s následující praktickou částí. Důkladně jsou popsány možnosti financování investičního projektu, samotné typy analýz pro zhodnocení investice, v závěru rešerše jsou metody pro analýzu samotného podniku. V praktické části se nejprve analyzuje stav podniku před aplikací investice, v druhé části je porovnávána výhodnost investice.

Abstract

This bachelor thesis deals with the topic of investment decision making. In the theoretical section are themes discussed and connected with the following practical part. The financing options for the investment project, the very types of analysis for the investment appreciation, are thoroughly described in detail. The conclusion of the research are methods for analyses of the business itself. The practical part first analyses the state of the company before applying the investment, the second part compares the convenience of the investment.

Klíčová slova

Investice, investiční rozhodování, financování, analýza podniku, ekonomická efektivita,

Key words

Investment, investment decisions-making, financing, enterprise analysis, economic efficiency

Bibliografická citace

POSOLDA, Daniel. *Hodnocení investičního projektu podniku* [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127807>.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav financí.
Vedoucí práce Mária Režňáková.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 15. května 2020

.....
Podpis studenta

Poděkování

Rád bych poděkoval za cenné rady a konstruktivní kritiku jak ze strany vedoucí mé bakalářské práce prof. Ing. Mária Režňáková, CSc., tak i ze strany spolupracující společnosti.

OBSAH

ÚVOD.....	10
CÍLE A METODIKA PRÁCE	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
1.1 Investice	12
Investice z pohledu makroekonomického.....	12
Investice z pohledu mikroekonomického	12
1.2 Třídění investic.....	13
1.2.1 Základní skupiny investic	13
1.2.2 Podle rozvoje subjektu	13
1.2.3 Vzájemná závislost investičních projektů.....	13
1.2.4 Forma realizace investice.....	14
1.2.5 Velikost investičního projektu	14
1.2.6 Podle vývoje cash flow (peněžní toky).....	15
1.3 Investiční plán	15
1.3.1 Předinvestiční fáze	15
1.3.2 Investiční fáze	16
1.3.3 Provozní fáze	16
1.4 Financování investic.....	16
1.4.1 Interní zdroje.....	17
1.4.2 Externí zdroje.....	18
1.5 Ekonomická efektivita na základě výnosnosti	19
1.5.1 Metody statické.....	20
1.5.2 Metody dynamické	21
1.6 Ekonomická efektivita investice na základě nákladů.....	22
1.7 Hodnocení ekonomické situace podniku	23
1.7.1 Rentabilita.....	23
1.7.2 Likvidita.....	24
1.7.3 Ukazatele aktivity	25
1.7.4 Zadluženost.....	25
2 SOUČASNÝ STAV PODNIKU.....	27

2.1	Popis společnosti.....	27
	Velikost podniku dle EU.....	27
2.2	Obchodní vztahy	28
2.3	Konkurence	29
2.4	Produkty	30
	KERA.....	31
	Naturegarden.....	31
2.5	Technologické postupy	33
2.6	Analýza hospodaření podniku.....	34
2.6.1	Rentabilita.....	34
2.6.2	Likvidita.....	35
2.6.3	Ukazatele aktivity	36
2.6.4	Zadluženost.....	36
3	NÁVRH A VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU	38
3.1	Popis investičního projektu.....	38
3.1.1	Přestavba svépomocí (varianta A)	40
3.1.2	Částečná zakázková výroba (varianta B).....	42
3.1.3	Výstavba externí společností (varianta C)	43
3.2	Financování projektu.....	44
3.2.1	Financování pomocí dotace	44
3.2.2	Financování z vlastních zdrojů	44
3.2.3	Financování pomocí bankovního úvěru.....	45
3.3	Hodnocení investičního projektu	47
3.3.1	Výpočet cash flow z investičního projektu.....	47
3.3.2	Dopady varianty B	48
3.3.3	Dopady varianty C	50
3.3.4	Hodnocení ekonomické efektivity investice.....	51
3.3.5	Dynamické metody	52
3.3.6	Dopad projektu na CF podniku.....	54
3.4	Shrnutí výsledků analýzy	56
	ZÁVĚR	58

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	59
SEZNAM OBRÁZKŮ	61
SEZNAM TABULEK.....	62
SEZNAM GRAFŮ	63
SEZNAM ZKRATEK	64
SEZNAM PŘÍLOH.....	65

ÚVOD

Každý, kdo vstupuje do podnikatelského prostředí, by měl mít jasné dané cíle, kterých chce dosáhnout. Nejčastějším z nich je dosažení co nejvyššího zisku. Zvyšování hodnoty podniku je dalším z hlavních cílů. Pro jeho splnění je nezbytné ovládnutí investičního rozhodování.

Investiční rozhodování je nedílnou součástí podnikání. Často díky své dlouhodobosti ovlivňuje podnik řadu let. Důležitost správného rozhodnutí je podpořeno faktem, že nesprávně analyzovaný investiční záměr může dovést podnik k úpadku. Investice jako taková je prakticky nevyhnutelná, aby podnik udržoval krok s dobou a konkurencí. Určení, zda-li je investice vhodná, je velmi náročné z důvodu budoucích změn nejen v podniku, ale i na trhu. Proto je zásadní do výpočtu zabírat i faktor času.

Pro kvalitní rozhodnutí před investováním je potřeba zvážit stav podniku. Podnik není často schopen, ani to pro něj nemusí být nejefektivnější, financovat celou investici z vlastních zdrojů. Finanční instituce před poskytnutím financí zajímají ukazatele, kterými jsou zadluženost, likvidita, rentabilita i ukazatele aktiv. Pro tyto ukazatele jsou stanoveny nejvhodnější hodnoty, které se v závislosti na odvětví podnikání mohou lišit.

Tato bakalářská práce je zpracovávána za spolupráce se společností Kera Green s.r.o., která se pohybuje na silně konkurenčním trhu. Tento podnik se zabývá výrobou a následným prodejem substrátů. Její specifikum je skryto v sezónnosti. Aby byla uspokojena poptávka, je výroba prováděna po celý rok, avšak prodeje jsou převážně v jarním období. Tato nerovnováha nese podniku velké nároky na skladování, proto i tato bakalářská práce se věnuje rozšíření skladovacích prostor.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části se za použití odborných zdrojů sepisuje postup pro celkovou realizaci investičního projektu. Praktická část aplikuje teoretické postupy na společnost Kera Green a její investiční záměr.

CÍLE A METODIKA PRÁCE

Hlavním cílem této práce je zhodnocení investičních projektů a jeho dopady na budoucnost podniku za použití metod hodnocení ekonomické efektivity z teoretické části práce. Aby se podnik mohl rozhodnout co nejlépe, bude analyzováno více variant investičního plánu. Tyto plány budou zkoumány z hlediska cash flow, ale také z pohledu nákladového zatížení.

Dílčím cílem této práce je za použití analýzy z teoretické části zkoumat podnik takzvanými poměrovými ukazateli, k čemuž slouží data účetních výkazů během let 2016–2018. Ty by měly ukázat, zda je podnik schopen unést tíhu investice.

Směr, který byl stanoven po vzájemné dohodě s majitelem společnosti, je možno popsat následovně. Z důvodu náročnosti výroby na skladovací prostory bylo rozhodnuto, že právě do oblasti skladování bude investice nejvhodnější. Dalším důvodem pro toto rozhodnutí je příchod nových zákazníků, jejichž poptávka zvyšuje významně objem produkce podniku, který v tuto chvíli řeší zvyšováním počtu směn a přesčasy.

Metodikou zpracování bakalářské práce je sjednocení informací o tématu investování z odborných zdrojů. Popsané techniky hodnocení ekonomické situace podniku jsou využity pro společnost Kera Green pro zjištění likvidity, rentability zadluženosti a ukazatelů aktivity. Analýza investičního záměru, čerpající z hodnot CF a jednotlivých nákladů, je použita pro zhodnocení jednotlivých variant investice.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Teoretická část práce vychází ze studia odborné literatury dané problematiky. V úvodu této práce je rozebrána investice a její dělení z různých hledisek. Dalším tématem je financování investičních projektů, na něž navazuje samotná teorie porovnávání investic. Nakonec jsou rozebrány možnosti analyzování ekonomického stavu podniku, kterými nadále začíná praktická část.

1.1 Investice

Valach (2010, s. 18) investici příznačně interpretoval takto: „*Investice tvoří jeden z mostů mezi přítomností a budoucností ekonomiky.*“

Z teorie vyplývá, že investice je ve své základní podstatě ekonomickou činností. Kde subjekt, kterým může být stát, podnik či jednotlivec, se vzdává nynější spotřeby za účelem navýšení budoucí produkce statků (Valach, 2010, s. 18). Další interpretace investice nám říká, že se jedná o vydání zdrojů podniku, aby v nadcházejícím časovém intervalu přinesly užitek (Synek a Kislingerová, 2015, s. 294).

Investice z pohledu makroekonomického

Dělení makroekonomické zachycuje hrubé a čisté investice (Valach, 2010, s. 19).

Do **hrubých investic** je zahrnuto pořízování nebo úbytek hmotných či nehmotných fixních aktiv a dále změny stavu zásob (Valach, 2010, s. 19).

Za **čisté investice** jsou považovány hrubé investice oproštěné o znehodnocení kapitálu, kterým jsou odpisy (Valach, 2010, s. 22).

Investice z pohledu mikroekonomického

Mikroekonomie zkoumá podnik z blízka, v tomto případě se zaměřuje zejména na kapitálové výdaje. Ty jsou podmínkou pro navyšování příjmů budoucích let. Kapitálové výdaje se v podniku projevují dlouhodobě, což je odlišuje od výdajů provozních. Hranice mezi těmito výdaji není úplně jasná, avšak z hlediska účetního je pro dlouhodobý kapitál stanoven interval delší než jeden rok. Proto do kapitálových výdajů zahrnujeme investici do dlouhodobého hmotného, nehmotného a finančního majetku (Valach, 2010, s. 24–29).

1.2 Třídění investic

V této kapitole se zabývám tématem rozdělení investic, a to dle různých kritérií.

1.2.1 Základní skupiny investic

Základním dělením investic je dělení z pohledu, do čeho kapitál určený k investování bude vložen. Toto dělení může být považováno i za dělení z pohledu účetního. Jedná se o tři skupiny, kterými jsou **hmotné** investice, **finanční** investice a **nehmotné** investice. Hmotná investice pro podnik přináší zejména rozšiřování výrobních kapacit. U finanční investice se zaměřujeme na koupi cenných papírů nebo zápůjčních peněz za účelem navýšení zisku pomocí úroků či dividend. Investice nehmotné zahrnují rozvoj vzdělání, sociálního rozvoje, popřípadě pořízení nového „know-how“. Další možností mohou být i výdaje do výzkumu (Synek a Kislingerová, 2015, s. 293).

1.2.2 Podle rozvoje subjektu

Rozvojové investice pomáhají podniku v nástupu na nový trh, popřípadě příchod s novým výrobkem (službou) nebo zvýšení objemu produkce. Takové investice mají do budoucna potenciál navyšování tržeb (Fotr a Souček, 2011, s. 17).

Obnovovací investice je možno rozdělit do dvou kategorií. První kategorie se věnuje zařízení ve společnosti, které je nefunkční a je nutno ho nahradit novým z důvodu udržení podnikatelské činnosti. V druhé kategorii je zařízení společnosti sice funkční, ale jeho provozní náklady velmi přesahují náklady zařízení nového. Tato investice může mít pozitivní vliv na snižování nákladů (Fotr a Souček, 2011, s. 17).

Mandatorní investice, též nazývané jako regulatorní, jsou nutné pro zachování podnikatelské činnosti. Kvůli změnám v zákonech jsou podniky nuceny měnit a inovovat nevyhovující procesy. Změny v zákonech se obvykle týkají bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí či změny hygienických norem (Fotr a Souček 2011, s. 17).

1.2.3 Vzájemná závislost investičních projektů

U **plně závislých projektů** je důležité, aby všechny takto svázané projekty byly splněny, jinak není možné považovat investiční plán za splněný. Tyto projekty jsou často nazývány jako dílčí. Jelikož jsou rozděleny z většího projektu, není možné přistupovat k jejich hodnocení odděleně (Fotr a Souček, 2011, s. 18).

Statisticky závislé investiční projekty jsou často provázány technologickými postupy, cestami distribuce, identickým typem trhu nebo stejnými zákazníky. U těchto projektů je časté, když klesají (rostou) výnosy nebo náklady jedno z nich, tak má druhý projekt stejné tendence. Druhá nepřímá závislost zaznamenává u prvního projektu nárůst výnosů či nákladů, u druhého projektu pokles výnosů či nákladů a naopak (Fotr a Souček, 2011, s. 18).

Substituční efekt se projevuje u **ekonomicky závislých projektů**. Tyto projekty mají často stejný směr působnosti, což může mít neblahý vliv na tržby z jednotlivých investic. U hodnocení je důležité ponížit peněžní toky o pokles příjmů, a to v závislosti na substitučním projektu (Fotr a Souček, 2011, s. 18).

Pro podporu již stávajících investičních projektů se zavádějí takzvané **komplementární projekty**. I tyto investice je třeba posuzovat dohromady se závislými projekty (Fotr a Souček, 2011, s. 18).

Vzájemně se vylučující projekty. Investice, která se vylučuje již se stávajícím investičním projektem, je nerealizovatelná z důvodu potřeby stejného zařízení a výsledný produkt je stejný (Fotr a Souček, 2011, s. 18).

1.2.4 Forma realizace investice

Hledisko typu realizace se dělí do dvou tříd. První třídou je **akvizice**, u které je záměr pořídit část nebo dokonce celý podnik zapadající do podnikatelského plánu podniku. Druhou třídou jsou **investiční výstavby**, zde se jedná převážně o navyšování výrobních kapacit. Tyto investice jsou buď výstavbou tzv. na zelené louce, nebo u již zavedených podniků formou investice do projektů podporujících směr podnikání (Fotr a Souček, 2011, s. 18–19).

1.2.5 Velikost investičního projektu

Velikost projektu je velmi těžko určitelná, jelikož záleží na poměru velikosti firmy a vložených nákladů. Standardně se investice dělí na **malé, středního rozsahu a velké**. Toto rozdělení je důležité zejména pro pověření rozhodující osoby o investici (Fotr a Souček, 2011, s. 19).

1.2.6 Podle vývoje cash flow (peněžní toky)

Projekty, které v prvotním období výstavby mají záporné cash flow a v dalších obdobích je cash flow kladné, jsou považovány za projekty se **standardním** cash flow (Fotr a Souček, 2011, s. 19).

Nestandardní cash flow mají investice, které během své působnosti vícekrát mění kladné a záporné hodnoty cash flow. Prvotní změna je stejná jako u standardní investice a příčinou dalších změn mohou být vysoké náklady na ukončení projektu (Fotr a Souček, 2011, s. 19).

1.3 Investiční plán

Názor Kislingerové (2010, s. 283) je vyjádřen slovy: „*Vlastní příprava k realizaci a následná realizace investičního projektu je jednou ze základních podmínek úspěchu v oblasti dlouhodobého strategického rozvoje podniku, a proto je třeba věnovat jí náležitou pozornost.*“

Veškerý proces investování se rozděluje do tří na sebe navazujících částí. Jedná se o **předinvestiční**, **investiční** a **provozní** fáze (Kislingerová, 2010, s. 283).

1.3.1 Předinvestiční fáze

Tato fáze se nadále dělí do dalších tří částí. Počáteční částí je identifikace projektu, navazuje na ni předběžný výběr a tato fáze je ukončena studií proveditelnosti (Kislingerová, 2010, s. 283).

Pro **identifikace projektu** není nutná vlastní analýza, ale je zapotřebí sledování okolí trhu, do kterého je investice plánována. Potřebné informace je možno získat z odborného tisku, ze studií, které vypracují odborníci anebo státní instituce. Výsledkem této části je několik potencionálních investičních příležitostí (Kislingerová, 2010, s. 283–284).

Mostem mezi ostatními dvěma fázemi je **předběžný výběr**. Ten slouží k selekci investičních příležitostí. Kritéria selekce může být soulad se zákony o životním prostředí i s jinými, nebo zda-li je počáteční myšlenka dostatečně revoluční, ale zároveň reálná (Kislingerová, 2010, s. 284).

Projekty, které projdou předběžným sítím, jsou podrobeny **studii proveditelnosti**. Práce na analýzách je rozdělena mezi odborníky pro danou tematiku. Ti hodnotí mikro i makrookolí. Jednou z hlavních částí celé studie je zhodnocení finančních

a technologických potřeb. Veškeré závěry musí být podloženy dostatkem výsledků z analýz. Mezi úkony při tvorbě studie patří analýza trhu, marketingová strategie, analýza lokace, analýza rizika a analýza vstupů. Pokud je projekt stále vyhovující, sestaví se plán realizace. Po vybrání investice se její studie využívá jako podklad pro investory projektu. (Kislingerová, 2010, s. 284–285).

1.3.2 Investiční fáze

V této části je třeba mít sestavený časový harmonogram, který se mění v závislosti na dané situaci. V první řadě je pro podnik důležité utvořit si finanční, právní a organizační základnu. Dále podnik investuje do nezbytné technologie a majetku. Před spuštěním zálohového provozu je potřeba vyřešit personalistiku. Pro celou investiční fázi je velmi důležitá **kontrola** probíhajících **procesů** a následná korekce chyb (Kislingerová, 2010, s. 285).

1.3.3 Provozní fáze

Poslední etapa investice je fáze provozní. V této fázi je důležitá zpětná kontrola, zda se předběžné analýzy potvrzují. V případě větších odchylek od předběžného plánu může být podnik nucen vynakládat další náklady na udržení a korekci podnikání. Pokud náklady přesáhnou určitou hranici, je důležité zvážit, zda-li je podnikatelský záměr udržitelný (Kislingerová, 2010, s. 286).

1.4 Financování investic

V této části se věnuji financování investičního projektu z různých zdrojů a jejich rozdělení.

Toto financování je zaměřeno na projekty, kterými jsou nejčastěji pořizovány dlouhodobé majetky nebo jeho obnovy. Z tohoto důvodu jsou nazývány jako investice dlouhodobé. Řazení podle časové náročnosti dělíme na krátkodobé financování, které je určeno pro financování projektu, do jednoho roku. Financování střednědobé investice je mezi jedním rokem až pěti lety. Při **dlouhodobém financování** se zaměřujeme na investiční projekty s životností delší než pět let (Valach, 2010, s. 288–289).

Podnik, který plánuje investovat, řeší u financování, aby bylo dostatečně efektivní, avšak aby nebyla příliš porušena stabilita financí v podniku. Dalším kritériem pro podnik je dosahování snížení nákladů investice na nejnižší hranici. Aby bylo dosaženo těchto

kritérií, podnik si volí mezi **interními** a **externími** zdroji financování (Valach, 2010, s. 288–289).

Tabulka č. 1: Přehled možností financování
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Dluhošová, 2010, s. 134)

Hledisko původu zdrojů	Hledisko vlastnictví	
	vlastní zdroje	cizí zdroje
Interní zdroje	nerozdělený zisk odpisy rezervní fondy	
Externí zdroje	vkłady vlastníků dotace, dary	investiční bankovní úvěr emitované dluhopisy leasing

1.4.1 Interní zdroje

Interní zdroje se dělí do tří základních částí. **Rezervní fondy**, přímo pro investice tvořené, **nerozdělený zisk**, který zbyl z minulých období a nakonec **odpisy**. Zbylé interní zdroje jsou souhrnně nazývány jako ostatní. Patříme mezi ně kapitál získaný z prodeje majetku nebo nevyčerpané peněžní fondy pro zaměstnance (Valach, 2010, s. 289).

Při přerozdělování zisku si podnik odkládá část z něj převážně pro krytí neočekávaných změn rizik, tento odložený kapitál je **rezervním fondem**. Když podnik vyhodnotí finanční situaci za dobrou a rozhodne se investovat, může využít část rezervního fondu pro krytí výdajů na tuto investici (Valach, 2010, s. 359).

Na konci běžného období je podnik povinen vyčíslit, popřípadě i odvést daň z příjmu. Zbylý zisk se poníží o přídělý již zmíněným rezervním fondům, dále jsou rozděleny tantiémy nebo jsou i rozděleny podíly na zisku. Po těchto operacích zbyde podniku **nerozdělený zisk**. Může se jednat o nerozdělený zisk za více minulých období. Ten je z interních zdrojů financování nepoužívanější (Valach, 2010, s. 355–356).

Jelikož dlouhodobý, hmotný a nehmotný majetek je vložen do podniku na delší období, není jednorázově převeden do provozních nákladů, ale je v průběhu let odepisován. **Odpisy**, ač jsou vedeny jako náklady, nejsou výdajem. Právě tyto peněžní prostředky mohou být použity podnikem k investiční činnosti (Valach, 2010, s. 344).

Výhodami samofinancování je, že podniku nevznikají další náklady na získávání financí. Podnik si sám rozhoduje i o rizikovějších investicích a není vázán věřiteli. Nevýhodou pro podnik je, že tyto zdroje jsou poměrně nestabilní, zvláště pak nerozdělený zisk. Nízký tlak okolí na společnost může působit i negativním snižováním efektivity podnikání (Valach, 2010, s. 363–364).

1.4.2 Externí zdroje

Jedná se o zdroje, které byly podniku zapůjčeny za jistých podmínek. Tyto zdroje s sebou přináší i zvýšení nákladů. Externí zdroje je možno rozdělit na bankovní úvěry, leasing, emise akcií u akciových společnostech (Valach, 2010, s. 289).

Podnik přistupuje k financování z cizích zdrojů zpravidla za podmínek, že již je vybrán investiční plán. Externího financování se využívá při zakládání podniku, kde je příjem z podnikání opožděn od prvotních výdajů. V případě, že by podnik nechtěl využívat externích zdrojů pro svou následnou expanzi, mohl by se dostat do potíží kvůli nedostatečnému přizpůsobení technologickému pokroku. Dále by na trhu mohla převládnout expandující konkurence (Režňáková, 2012, s. 30).

Jednou z možností pro společnost je získat financování od bankovních institucí, a to pomocí **úvěru**. Podle časového intervalu rozdělíme úvěry převážně na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Dlouhodobé úvěry banky nabízí nejčastěji jako hypoteční úvěry nebo termínované půjčky – investiční úvěr (Valach, 2010, s. 396).

Termínované úvěry jsou nazývané též jako investiční úvěry z důvodu jejich nejčastějšího používání. Získané zdroje jsou převážně používány k financování investičních projektů, pro rozšíření majetku společnosti (Valach, 2010, s. 396–397).

U hypotečního úvěru je podnik nucen ručit bance nemovitým majetkem. Postupem pro získání hypotečního úvěru je nabídka majetku do zástavy, který banka následně schvaluje (Valach, 2010, s. 398–399).

Dotace lze dělit na dvě základní části z pohledu financovaných projektů. Dělíme je na investiční (tvrdé) projekty a neinvestiční (měkké) projekty. **Investiční projekty** jsou směřovány na nákup dlouhodobého hmotného či nehmotného majetku nebo modernizaci či rekonstrukci stávajících majetků společnosti. **Neinvestiční projekty** jsou orientovány na sektor lidských zdrojů jako jsou certifikace, specifické formy vzdělávání, rekvalifikace aj. (Tauer, 2009, str. 32).

Typem podpory mohou být zvýhodněné půjčky a záruky, popřípadě dotace či granty a v neposlední řadě zvýhodněný prodej majetku. (Tauer, 2009, s. 61) V každém programu je vždy stanoveno, kdo o danou podporu může žádat, např. kraje, obce, malé a střední podniky, fyzické osoby, neziskové organizace či vysoké školy. (Tauer, 2009, s.27)

Dotace, také nazývaná podporou De minimis je poskytována od roku 2010. Tento typ financování projektů je možno čerpat do výše 200 000 EUR, pro přepočet na české koruny je využíván kurz Evropské centrální banky, a to ze dní poskytnutí podpory. Na rozdíl od výše zmíněných možností financování neplynou podniku povinnosti k protiplnění. Tato podpora není brána jako veřejná dotace, díky tomu nenarušuje hospodářskou rovnováhu. Získání finančních prostředků je náročný administrativní proces, aby nenastalo již zmíněné narušení rovnováhy. Pro získání dotace podnik musí splňovat podmínky a nesmí čerpat v posledních třech letech dotaci de minimis nad maximální hodnotu 200 000 EURO. Dále ve stejném období nesmí užívat jinou veřejnou podporu. Pokud je podnik propojen s jiným podnikatelským subjektem, tyto podmínky se vztahují i na něj (NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) č. 1407/2013).

1.5 Ekonomická efektivita na základě výnosnosti

Zanalýzování investičního projektu je pro podnik zásadní, jelikož poskytuje informace o potenciálu budoucí investice a může být využit k porovnání a výběru mezi více plány. Posloupnost při výběru je následovná. Nejprve projekt projde fází **investičního rozhodování**, které zhodnotí náplň investice. Rozhoduje se v rovině technických parametrů (Fotr a Souček, 2011, s. 68).

Po zvolení správného projektu, dle investičního rozhodnutí, přichází na řadu **rozhodnutí finanční**. Porovnává strukturu a velikost finančních zdrojů, které zvolená investice vyžaduje (Fotr a Souček, 2011, s. 68).

Finanční a investiční rozhodnutí jsou úzce spjatá a jejich společným základem je cash flow za celou životnost projektu (Fotr a Souček, 2011, s. 68).

Dalším dělením, které bere jako proměnou faktor času, je rozdělení i metod pro hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů pomocí **statických** a **dynamických metod** hodnocení (Kislingerová, 2010, s. 286).

1.5.1 Metody statické

Statické metody mají velmi omezené možnosti využití. Jsou vhodné pro investiční projekty s krátkou dobou životnosti. Čím větší je nárok společnosti na výnosnost, tím více je důležitý faktor času. Tyto metody, i přes svou nepřesnost, se těší veliké oblibě, a to i díky jednoduchosti jejich použití (Valach, 2010, s. 81).

Průměrný roční výnos společnosti předběžně ukáže, kolik jim daná investice přinese příjmů za jedno období (Kislingerová, 2010, s. 287).

$$\varnothing CF = \frac{\sum_{t=1}^N CF_t}{N}$$

$\varnothing CF$ průměrný roční výnos

N doba životnosti

t jednotlivé roky investice

CF_t cash flow v jednotlivých letech životnosti (Kislingerová, 2010, s. 287)

Navázáním na předchozí průměrné roční výnosy je výpočet doby, za kterou se podniku investice vrátí, za podmínek zachování průměrných ročních výnosů. Tato technika je nazvána **průměrná doba návratnosti** (Kislingerová, 2010, s. 288).

$$\varnothing t = \frac{K}{\varnothing CF}$$

$\varnothing t$ průměrná doba návratnosti

K kapitálové výdaje investice (Kislingerová, 2010, s. 288)

Pro zjištění, jaká procentuální část kapitálu investovaná do projektu se podniku vrátí za jedno období, je zapotřebí spočítat **průměrnou procentní výnosnost** (Kislingerová, 2010, s. 288).

$$\varnothing r = \frac{\varnothing CF}{K}$$

$\varnothing r$ průměrná procentní výnosnost (Kislingerová, 2010, s. 288)

Hlavní nevýhodou analyzování pomocí statických metod je opomíjení faktorů času a rizika. Použití těchto metod je určeno pro projekty s krátkou životností, kde se faktor času příliš neprojeví. Dále slouží pro analýzu méně důležitých investic, které skýtají méně rizika (Kislingerová, 2010, s. 288).

1.5.2 Metody dynamické

Pro projekty, u nichž se počítá s delší dobou životnosti, je zapotřebí analyzovat pomocí dynamických metod. Tyto metody, oproti nepřesnějším statistickým metodám, zahrnují i faktor času. Díky odstranění zkreslených výsledků může dojít i k změně výběru investice (Valach, 2010, s. 81).

Metoda čisté současné hodnoty zjišťuje, zda je pro firmu efektivní projekt realizovat. Příjmy v jednotlivých letech je zapotřebí diskontovat tak, aby byla uvážena měnící se hodnota peněžních prostředků v závislosti na čase. Následným odečtením kapitálových výdajů na investici zjistíme potřebný výsledek. Pro čistou současnou hodnotu platí, že investici je vhodné realizovat, když je její výsledek kladný. Projekt s čistou současnou hodnotou rovnou nule společnosti nezvyšuje, ale ani nesnižuje hodnotu, a proto je na zvážení, zda-li takový projekt realizovat. V případě záporných výsledků není vhodné projekt realizovat, jelikož hodnotu podniku snižuje (Valach, 2010, s. 99–101).

$$\text{ČSHI} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t} - K$$

ČSHI čistá současná hodnota investice (Synek a Kislingerová, 2015, s. 304)

Vnitřní výnosové procento lze označit za diskontní míru, při které kapitálové výdaje jsou rovny diskontovaným příjmům z investice. Jednou z interpretací vzorce pro výpočet je (Valach, 2010, s. 117–118):

$$\sum_{n=1}^N CF_t \frac{1}{(1+i)^t} = K$$

Další vhodnou metodou pro zjišťování výhodnosti investičního projektu je poměr mezi přínosy investice a jejími počátečními výdaji. Tato metody se nazývá **index ziskovosti**. Hodnota pro schválení plánovaného projektu by měla být větší, anebo alespoň rovna jedné. Čím vyšší tato hodnota je, tím i tento projekt je výhodnější (Kislingerová, 2010, s. 300–301).

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{K}$$

PI index ziskovosti (Kislingerová, 2010, s. 300–301)

Často využívanou analyzační metodou je **dobu návratnosti**. Pomocí ní je zjištěn časový interval, za který společnost získá zpět náklady spojené s investicí. Je vhodné pro každý investiční projekt stanovit novou dobu návratnosti, avšak v praxi se často volí stále stejná doba návratnosti u všech projektů. Podniky se snaží snižovat dobu návratnosti na co nejnížší, aby delší doba životnosti přinesla vyšší rentabilitu (Valach, 2010, s. 142).

$$K = \sum_{t=1}^N CF_t$$

1.6 Ekonomická efektivita investice na základě nákladů

V této kapitole se zaměříme na méně užívané hodnocení investičních projektů. Tato analýza se na rozdíl od těch předchozích věnuje porovnávání nákladů plynoucích z provedené investice (Valach, 2010, s. 83).

Metoda průměrných ročních nákladů

Tato metoda se zabývá porovnáváním průměrných nákladů za období u jednotlivých vybraných investic. Kritériem pro průkaznost této metody je, aby zvažované investice byly ve srovnatelném rozsahu působnosti a jejich cena byla stejná. Nejvýhodnější variantou se stane ta, která bude mít průměrné roční náklady nejnížší (Valach, 2010, s. 83–84).

$$R = \frac{K \times i(1+i)^N}{(1+i)^N - 1} + V$$

R průměrné roční náklady na investici

V ostatní provozní náklady za rok (Valach 2010, s. 84).

Metody diskontovaných nákladů

I přes podobný princip, jako u předchozí metody hodnocení investičního projektu pomocí diskontování, tuto metodu můžeme považovat za přesnější. Místo průměrných se používají diskontované provozní náklady investice (Valach, 2010, s. 90).

$$D = K + \sum_{t=1}^N V * \frac{1}{(1+i)^t}$$

D diskontované náklady na investici (Valach 2010, s. 90).

1.7 Hodnocení ekonomické situace podniku

Tato část je věnována analýze poměrových ukazatelů, která je pro podnik jednou ze základních metod ke stanovení finanční situace podniku. O tyto informace mají zájem nejen vlastníci podniku, ale i jeho věřitelé. Pro analýzu byly vytvořeny desítky ukazatelů, které se mnohdy příliš neliší od těch základních. Těmito ukazateli jsou rentabilita, likvidita, ukazatele aktivity a zadluženost (Dluhošová, 2010, s. 76).

1.7.1 Rentabilita

Hlavním směrem měření je rentabilita vloženého kapitálu. Pro určení se používá různě modifikovaného zisku a část analyzovaného vloženého kapitálu (Dluhošová, 2010, s. 80).

Rentabilita aktiv je jedním z klíčových ukazatelů rentability. Důvodem je počítání s celým souborem aktiv, aniž by se bral v potaz jejich zdroj financování (Dluhošová, 2010, s. 80).

$$ROA = \frac{EBIT}{aktiva}$$

ROA rentabilita aktiv

EBIT zisk před zaplacením daně a úroků (Dluhošová, 2010, s. 80).

Pro zjištění výnosnosti vlastních zdrojů se používá výpočet **rentability vlastního kapitálu**. Pokud je zaznamenán pokles rentability, je to pravděpodobně zapříčiněno poklesem úrokové míry cizích zdrojů, popřípadě nárůstem vlastního kapitálu, který zpravidla navyšuje nerozdělený zisk. Tento zdroj, i přes to, že je plánovaný na budoucí investice, může být investován dočasně, například do termínovaných vládu a tím zvýšit jeho výkonost (Dluhošová, 2010, s. 81).

$$ROE = \frac{EAT}{vlastní kapitál}$$

ROE rentabilita vlastního kapitálu

EAT zisk po zdanění (Dluhošová, 2010, s. 80).

Posledním vybraným ukazatelem je **rentabilita tržeb**. Ta je převážně používána v podniku k internímu porovnání výdělečných složek společnosti, nebo k porovnávání společnosti v průběhu času. Nízká hladina této rentability je často ukazatelem špatného vedení společnosti a naopak (Dluhošová, 2010, s. 82).

$$ROS = \frac{EAT}{tržby}$$

ROS rentabilita tržeb (Dluhošová, 2010, s. 82)

1.7.2 Likvidita

Likvidita ukazuje aktuální schopnost podnikatelského subjektu platit své závazky. Za nejlikvidnější se považuje peněžní hotovost. Snižování likvidity u jednotlivých druhů majetku firmy ukazuje na obtížnosti jejich proměnění zpět na hotovost. Je zapotřebí odlišit solventnost, která ukazuje dlouhodobou schopnost platit závazky. Likvidita je rozdělena do tří základních kategorií podle toho, jaké části oběžného majetku firmy jsou do výpočtu zahrnuty (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 192–193).

Nejpoužívanější analýzou je **běžná likvidita**, která ukazuje schopnost podniku hradit své krátkodobé závazky z celých oběžných aktiv (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 193).

$$\text{běžná likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Po vyřazení nejméně likvidní složky, kterou jsou zásoby, dostáváme **pohotovou likviditu** (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 193).

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Pokud podnik chce zjistit **okamžitou likviditu**, je zapotřebí do výpočtu započítat jen nejlikvidnější složku oběžných aktiv, kterou je krátkodobý finanční majetek (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 193).

$$\text{okamžitá likvidita} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Nejvýhodnější hodnoty pro jednotlivé likvidity se mohou lišit v závislosti na odvětví, v níž firma podniká, avšak základními hodnotami jsou: (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 194).

Tabulka č. 2: Doporučené hodnoty likvidity
(Zdroj: Hrdý a Krechovská, 2016, s. 194)

Ukazatel	Doporučená hodnota
Běžná likvidita	1,5 – 2,5
Pohotová likvidita	1 – 1,5
Okamžitá likvidita	$\geq 0,2$

1.7.3 Ukazatele aktivity

Tento ukazatel podniku ukáže, zda efektivně hospodaří s aktivy. Podnik, který drží nad účelné množství aktiv, má přebytečné náklady snižující zisk. Naopak nedostatečné množství aktiv snižuje podniku potencionální tržby. Tento ukazatel se nejčastěji vztahuje k zásobám, pohledávkám, závazkům, popřípadě stálým aktivům. V prvé řadě zjišťujeme, kolikrát se v podniku ukazatel otočí a následně zjistíme dobu jedné obrátky (Synek, 2011, s. 355).

U zásob se podnik snaží počet obrátek zvyšovat a doba obratu zásob se snižuje, aby mu nevznikaly vysoké náklady na skladování. Aby podnik zjistil, zda jeho obrat zásob je dobrý, je vhodné ho srovnat s **oborovým průměrem** (Synek, 2011, s. 355–356).

$$\text{obrat zásob} = \frac{\text{tržby}}{\text{průměrná zásoba}}$$

Doba obratu zásob nám vyčísluje počet dní trvání jedné obrátky. Ve vzorci je počítáno s číslem 365, které představuje počet dní v roce (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 218).

$$\text{doba obratu zásob} = \frac{\text{zásoby}}{\text{tržby} / 365}$$

Takto využití vzorce obratu a doby obratu je možno aplikovat na již zmiňované předměty analýzy.

1.7.4 Zadluženost

Zadlužeností podniku je chápáno používání cizích zdrojů pro financování aktivit podniku. Pokud se firma rozhodne cizí zdroje použít, je pro ni zásadní, zda jí financovaný projekt přinese více, než bude nucena zaplatit na nákladech na cizí kapitál. Výpočtem zadluženosti se společnost dozví její finanční stabilitu. Tuto stabilitu podnik získává rovnováhou mezi financováním vlastním a cizím. Ukazateli zjišťující tuto rovnováhu

jsou celková zadluženost a koeficient samofinancování (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 219–220).

Celková zadluženost je také nazývána jako ukazatel věřitelského rizika. Z těchto názvů vyplývá poměr, ve kterém nárůst zadlužení zvyšuje i riziko pro věřitele. Procentuální výsledek by neměl přesáhnout 50 %, na základě doporučených standardů (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 220).

$$\text{Celková zadluženost} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{aktiva celkem}} * 100$$

Přímou návaznost na zadlužení má **koeficient samofinancování**, který je ukazatelem vlastního rizika. Jeho výsledek je také uveden v procentech (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 220).

$$\text{Koeficient samofinancování} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{celková aktiva}} * 100$$

Pro kontrolu výpočtu je důležité, aby součet celkové zadluženosti a koeficientu samofinancování dával celkové financování podniku, tudíž je výsledek 100 % (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 220).

Dalším zásadním ukazatelem pro podnik je **ukazatel úrokového krytí**. Tento ukazatel podniku nastíní, kolikrát zisky z činnosti podniku převýší náklady na úroky. Jestliže výsledek klesne na hodnotu jedna, znamená to pro podnik, že veškerý zisk připadne na úrok, což může dovést podnik k úpadku (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 221).

$$\text{ukazatel úrokového krytí} = \frac{EBIT}{\text{úroky}}$$

EBIT zisk před odpočtem úroků a zdaněním (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 220).

Doporučené hodnoty úrokového krytí jsou alespoň tři a vyšší (Hrdý a Krechovská, 2016, s. 221).

2 SOUČASNÝ STAV PODNIKU

Tato kapitola obsahuje popis analýzy podniku. Před samotnou aplikací plánované investice je důležité seznámit se s minulostí i s nynějším stavem společnosti. V první části budou popsány poměry ve společnosti i na trhu. Následně bude důkladně charakterizována současná výrobní technologie. Závěr této kapitoly bude věnován výpočtům, které jsou důležité pro rozhodování o budoucnosti podniku.

2.1 Popis společnosti

Analyzovanou společností je Kera Green s.r.o. Obchodní značka KERA vznikla ze spojení prvotních produktů, které firma prodávala. Jedná se o Keramzit a Rašelinu. Společnost má kořeny v roce 1992, kdy majitel společnosti, Jaroslav Zimčík, začínal jako fyzická osoba. V roce 2017 vznikla společnost s ručením omezeným, která na počátku roku 2018 byla sloučena s již zmiňovanou fyzickou osobou (Zimčík).

Podnikání pan Zimčík začal poblíž města Hulín na pronajatém pozemku. Po pár letech již tyto prostory byly nedostatečné a společnost přesídlila do pronajaté haly v obci Skaštice u Kroměříže. K odkoupení zbylého areálu bývalého zemědělského družstva došlo v roce 1997. Prostory prošly rozsáhlou rekonstrukcí a z většiny byly převedeny na skladovací prostory, zbylá část slouží k výrobnímu procesu. Toto sídlo společnost využívá nadále i přes potřebu většího prostoru. Tento problém by měl být vyřešen následně rozebíranou investicí (Zimčík).

Velikost podniku dle EU

Jaroslav Zimčík své podnikání začal se třemi zaměstnanci a v prvních letech obrat firmy nepřekročil milion korun. Velkým milníkem pro společnost byl rok 2000, kdy se obrat pohyboval okolo deseti milionů a podnik zaměstnával devět stálých zaměstnanců (Zimčík).

V současnosti v podniku pracuje 30 stálých zaměstnanců a v roce 2017 jejich obrat přesáhl hodnotu tří milionů euro. V tomto roce se i bilanční suma zvedla nad 2,5 milionu euro. Tyto hodnoty podnik zařazují dle nařízení komise (ES) č. 800/2008 do skupiny malých podniků. (Zimčík).

2.2 Obchodní vztahy

Společnost Kera Greem je díky své velikosti navázána na spoustu obchodních partnerů, které v této části rozebereme.

Dodavatelé

Své dodavatele si společnost získává v tuzemsku, ale i v zahraničí. Od nich získává důležité materiály pro výrobu, kterými jsou rašelina, keramzit, kůra, kompost, hnojiva a fólie. Z důvodu agresivního konkurenčního prostředí na trhu společnost své dodavatele tají (Zimčík).

Odběratelé

Společnost se již od začátku své existence specializovala zejména na velkoobchod, to z důvodu jednoduššího vytváření dlouhodobých obchodních vztahů. V poslední době však získává odběratele i u maloobchodů. Největší síť odběratelů má v tuzemsku, ale od roku 1997 úspěšně expandují i na zahraniční trhy. Převážně společnost zadává externě společnosti ACE TRANS s. r. o (Zimčík).

Tabulka č. 3: Odběratelé

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Zimčík)

	Odběratelé	Státy
Markety	Skupina LIDL	Slovenská republika, Česká republika, Rumunsko
	BAUHAUS k. s.	Slovenská republika, Česká republika, Maďarsko
	Kaufland, v.o.s.	Slovenská republika, Česká republika
	Baumax s.r.o.	Slovenská republika, Česká republika
	Terrasan s.r.o.	Slovenská republika, Česká republika
Velkoobchody	Agrona, spol. s r.o.	Slovenská republika
	KINEKUS SLOVAKIA, s.r.o.	
	NAPRES spol. s r.o.	
	John zahradnictví s.r.o.	Česká republika
	BIOM, s.r.o.	
	GARDEN Centre s.r.o.	
	AgroBio Opava, s.r.o.	
	ROSA market s.r.o.	
	NOHEL GARDEN a.s.	

2.3 Konkurence

Nejsilnějším konkurentem na českém trhu je akciová společnost AGRO CS a. s., jejíž kořeny sahají až do roku 1974. Tento podnik se zabývá nejen výrobou substrátů a hnojiv jako Kera Green, ale i výrobou bioenergie, analýzou půdy či strojírenskou výrobou. Společnost má hlavní sídlo v obci Říkov, která je pod správou České Skalice. Svou působnost šíří po velké části Evropy a to koupí, nebo zakládání mateřských společností. Pro demonstraci velikosti společnosti slouží počet zaměstnanců, který přesahuje 700 jedinců a také obrat přesahující 1,8 miliardy Kč. Tato společnost v posledních letech aplikuje agresivní obchodní taktiky, mezi něž primárně patří snižování cen a široký marketingový plán (AGRO CS ©2018).

Dalším konkurentem, který je rovněž akciovou společností, je Rašelina a.s. Společnost byla v historii dominantní díky monopolu na těžbu rašeliny v České republice. Z důvodu vyčerpání zásob rašeliny v tuzemsku společnost ztratila sílu na trhu. Tato společnost je povinna rekultivovat vytěžené oblasti, s čímž jsou spojeny vysoké náklady.

V posledních letech společnost vstupuje i na trh s prodejem rostlin, a to způsobem skupování zahradnických center. Sídlem společnosti je město Soběslav. V současnosti by se tato společnost dala přirovnat k analyzované společnosti Kera Green (Rašelina ©2018).

Mezi další podobně velké společnosti patří BB Com s. r. o., která sídlí v Letohradě. Tato společnost, díky své technice, dokáže produkovat i pro velkoobchod. Díky svým konexím s nadnárodní společností COMPO GmbH dodává své produkty do hobbymarketu OBI, kde se Kera Green neangažuje (BB Com ©2018).

Nejmenším konkurentem pro analyzovanou společnost je SOL Kladno. Tato společnost nedisponuje tak vyspělými technologiemi a nemá takový objem produkce. Specializují se zejména na maloobchod, kde si drží konkurenční výhodu v nízké ceně (SOL).

2.4 Produkty

Široký sortiment, který je vyráběn společností Kera Green s.r.o., lze rozdělit do tří hlavních značek: KERA, Naturegarden a Naturgarden green. Další částí produkce je výroba pro markety jako je LIDL nebo Bauhaus, kteří mají vlastní obchodní značku a analyzovaná společnost je jen jejich primárním výrobcem (Zimčík).



Obrázek č. 1: Logo Naturegarden
(Zdroj: KERA GREEN ©2020)



Obrázek č. 2: Logo KERA
(Zdroj: KERA GREEN ©2020)



Obrázek č. 3: Logo Naturegarden green

(Zdroj: KERA GREEN ©2020)

KERA

Společnost na začátku své působnosti uvedla na trh své produkty pod značkou KERA. Tato značka je dodávána nyní převážně pro řetězec Kaufland. Specifikem pro tuto řadu je hobby kvalita, která je vyvážená nižší cenou. Následující tabulka ilustruje celý sortiment značky KERA (Zimčík).

Tabulka č. 4: Produkty KERA

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: KERA GREEN ©2020)

Substráty	A - pelargónie a balkónové rostliny
	B - pokojové rostliny
	C - výsevy a předpěstování sadby
	U - široké použití (Univerzál)
Zahradní rašelina	
Drcená kůra (Kůrový mulč)	
Trávníkové hnojivo	

Objem balených produktů je od 10 litrů do 250 litrů (KERA GREEN ©2020).

Naturegarden

Z důvodu specifických potřeb rozšiřujícího se množství odběratelů společnost přistoupila k nové řadě, kterou je Naturegarden. Tato řada se zaměřuje na prémiovou kvalitu. Je vyráběna dle přesných receptur z materiálů prémiové kvality. Dále je balena do kvalitnějších UV stabilních obalů. Další vývoj produkce společnost věnuje právě této obchodní značce. V následující tabulce je specifikován sortiment pro značku Naturegarden (Zimčík).

Tabulka č. 5: Produkty Naturegarden

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: KERA GREEN ©2020)

Substráty	pro konifery a okrasné dřeviny
	pro trávníky
	pro citrusy
	pro palmy
	pro petunie
	pro kaktusy a sukulenty
	pro rododendrony
	pro pelargonie
	pro pokojové rostliny
	Univerzál
Dekorační piniová kůra	
Dekorační modřínová kůra	
Barevný mulč	
Keramzit	
Organické hnojivo – slepičí hnůj	
Organické hnojivo – kravský hnůj s příměsí Guána	

Díky svému specifickému určení jsou nadále substráty baleny do menších pytlů v rozmezí 5 litrů až 75 litrů (KERA GREEN ©2020).

Naturegarden green**Tabulka č. 6: Produkty Naturegarden green**

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: KERA GREEN ©2020)

Substráty	rajčata, papriky a okurky
	bylinková zahrádka
	orchideje
Rašelina	

2.5 Technologické postupy

Společnost disponuje technologií, která jí umožňuje zpracovávat velké množství materiálu, a tím dokáže uspokojit poptávku velkoobchodních odběratelů. Dělení celého systému ve společnosti Kera Green je rozděleno na **výrobní linku, drtič kůry, balicí zařízení a skladovací systém.**

Výroba

Díky reorganizaci výrobní linky v roce 2012 společnost zefektivnila provoz a objem produkce zvýšila z 60 m³ na 80 m³ za hodinu. Součástí této linky jsou dopravníkové pásy, na kterých jsou při přepravě substrátů přimíchávány protřepaná aditiva. V další části je substrát promíchán a zároveň jsou vytrženy nevhodné části jako odpad. Toto zaručuje vysokou kvalitu a homogennost veškerých produktů (Zimčík).

Drcení kůry

Drcení kůry probíhá odděleně od zbylých procesů. Linka se skládá ze dvou částí, a to z drtiče od společnosti Willibald a rotačního síta od společnosti Doppstadt. Tyto stroje společnosti slouží již od druhé poloviny devadesátých let minulého století, a jsou tudíž již zastaralé a přináší společnosti vysoké náklady na provoz. Pomocí drtiče je kůra rozdrčena na potřebnou frakci a síto proseje příliš malé či prachové částice, které jsou nadále používány na kůrový kompost (Zimčík).

Balení

Velmi důležitou částí podniku je balicí technologie. Tato část byla v roce 2014 inovována a společnost investovala do jedné z nejvyspělejších balicích linek v Evropě. Balicí linku dodala společnost PKT Technology s.r.o., která pochází Itálie. Tato společnost dále provedla repas na stávající balicí technologii. Ta je nyní ve společnosti využívána na balení méně prodáváného sortimentu (Zimčík).

Nová, vysokorychlostní linka, je složena z dávkovače, který zaručuje konstantní, zvolený objem daného produktu. V další balicí části je tepelně svařovaná fólie odebíraná z válců. Tento stroj je při nepřetržité výrobě schopen zabalit až 35 balení za minutu. Tento objem produkce však závisí na objemu jednotlivých balení a také na balené surovině. Po automatických pásech se balení dostávají do predátoru, který vytlačí přebytečný vzduch a naskládá výrobky do zvolené výšky. V poslední části linky je celá paleta obalena krycí folií, aby byly substráty a jiné produkty voděvzdorně ochráněny (Zimčík).

Skladování

Díky kvalitní balicí technologii společnost skladuje produkty venku jen na vyasfaltovaných plochách. Pro dobrou manipulaci, pomocí vysokozdvížného vozíku, jsou balení seskládána na paletách. Z důvodu křehkosti jednotlivých balení není možno stavět více než dvě palety na sebe, proto společnost musí disponovat rozsáhlými skladovacími prostory. Dalším důvodem pro tento rozsáhlý skladovací systém je fakt, že jejich prodeje jsou sezónní. Aby ale uspokojili poptávku v jarních měsících, vyrábějí celoročně (Zimčík).

2.6 Analýza hospodaření podniku

Před investičním plánováním je důležité nejprve zhodnotit stav podniku. V teoretické části byly rozebrány poměrové ukazatele, které jsou vhodné pro toto zjištění.

Pro analýzu společnosti byly využity účetní výkazy. Pro roky 2016 a 2017 se počítá s hodnotami podnikání fyzické osoby. Rok 2018 je díky sloučení právnické a fyzické osoby složitější. Pro tuto práci byla poskytnuta data ze součtu, kde měsíc leden je použit z podnikání fyzické osoby a zbytek roku již od Kera Green s.r.o. Aby nedošlo ke zkreslení dat v roce 2018, nebylo do analýzy zahrnuto goodwill.

2.6.1 Rentabilita

V první řadě se analyzuje rentabilita podniku, která nastíní, jak efektivně se hospodaří s prostředky, tedy jaká je jejich ziskovost.

Tabulka č. 7: Hodnocení rentability

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Rozvaha a VZZ 2016–2018)

Rok	2016	2017	2018
ROA	10, 09 %	5, 60 %	6,00 %
ROE	17, 22 %	10, 02 %	9, 86 %
ROS	4, 47 %	1, 82 %	1, 82 %

Klesající rentabilita aktiv je zapříčiněna každoročním nárůstem aktiv, kdy významnou roli hraje stoupající množství materiálu, který společnost potřebuje pro uspokojení svých zákazníků. Mezi roky 2016 a 2017 aktiva společnosti vzrostla o 18 % a mezi roky 2017 a 2018 byl nárůst o 10 %. Na snížený EBIT v letech 2017 a 2018 má vliv neustále se vyostřující konkurenční prostředí.

Pokles EBIT se přenáší na EAT, který je vyžit k porovnávání následujících ukazatelů rentability. Díky inovacím v posledních letech společnosti v roce 2018 opětovně vzrostly náklady na úroky. Ty však snižují čistý zisk.

Propad rentability vlastního kapitálu mezi roky 2016 a 2017 je zapříčiněn snížením EAT na polovinu. I přes tento pokles se dá považovat rentabilita vlastního kapitálu v dalších letech za dostatečnou.

Nárůst tržeb mezi roky 2016 a 2017 byl 12 % a mezi roky 2017 až 2018 tržby narostly dokonce o 36 %. I přes výrazné meziroční nárůsty tržeb společnosti, což je k vidění v PŘÍLOZE I, nízké hodnoty rentability tržeb poukazují na nízkou marži společnosti, což souvisí s již zmiňovaným konkurenčním prostředím. Zmíněná konkurence má vliv jen na část odběratelů. To podniku může pomoci přinést vyšší marže, jelikož cena produktů se stanovuje pro každý kontrakt jednotlivě. Proto příchod dalších zákazníků může zajistit zpětný nárůst ROS.

2.6.2 Likvidita

Dalším ze základních ukazatelů pro podnik je likvidita. Následující tabulka popisuje schopnost placení svých krátkodobých pohledávek.

Tabulka č. 8: Hodnocení likvidity

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Rozvaha a VZZ 2016–2018)

Rok	2016	2017	2018	Doporučené hodnoty
Běžná likvidita	1,89	1,17	1,31	1,5 – 2,5
Pohotová likvidita	0,40	0,19	0,24	1 – 1,5
Okamžitá likvidita	0,17	0,03	0,11	≥ 0,2

Z uvedených hodnot likvidity vyplývá, že společnost má největší množství prostředků vázáno v nejméně likvidních zásobách, což je pro jejich odvětví příznačné.

Významným činitelem společným pro všechny typy likvidity jsou rostoucí krátkodobé závazky, a to zejména mezi lety 2016 a 2017.

I přes neustálý nárůst oběžných aktiv, jmenovitě materiálu, se běžná likvidita propadla pod hranici doporučených hodnot. Příčinou toho je již zmíněné značné navýšení

krátkodobých závazků k úvěrovým institucím. Tyto nízké hodnoty mohou skýtat problém pro budoucí hledání věřitelů. V roce 2016 tyto závazky činily 10 mil. Kč, v roce 2017 byl nárůst o 150 % a to na 25 mil. Kč. Do konce roku 2018 krátkodobé závazky k úvěrovým institucím narostly o 24 % a to na 31 mil. Kč (viz. PŘÍLOHA I)

Pohotová likvidita je ve všech měřených obdobích hluboko pod doporučenými hodnotami. To je však zapříčiněno i generalizací těchto hodnot, které smývajjí rozdíl mezi sektorem služeb a sektorem výroby, kde podniky se sezonní výrobou drží velké množství zásob na skladě. Při srovnání s okamžitou likviditou lze říct, že podnik nedisponuje velkým množstvím krátkodobých pohledávek.

U okamžité likvidity byl patrný pokles. Podnik v minulosti aplikoval rizikovější postupy v podnikání za účelem maximalizace zisku. Díky založení právnické osoby a plánování nového rozvoje se společnost rozhodla si ponechat více peněžních prostředků.

2.6.3 Ukazatele aktivity

Z ukazatelů aktivity byl vybrán jeden z nejdůležitějších, který se věnuje zásobám. Tato tabulka podniku poskytuje informace, jak dlouho jsou zásoby v podniku vázány.

Tabulka č. 9: Hodnocení obratu a doby obratu zásob
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Rozvaha a VZZ 2016–2018)

Rok	2016	2017	2018
Obrat zásob	2,94	2,37	2,64
Doba obratu zásob	124 dní	154 dní	138 dní

V roce 2017, kdy podnik, i přes velký nárůst zásob, nedokázal vygenerovat takový nárůst i u tržeb, zaznamenal propad. Změna z roku 2018 by měla být pro podnik počátkem pozitivního trendu obratu zásob. Jednou z příčin vysokých hodnot doby obratu zásob jsou produkty, které jsou prodávány primárně v jarních měsících.

2.6.4 Zadluženost

S každou další investicí do podniku přichází i potřebný kapitál na její financování. Zadluženost pomáhá vyčíslit, zda-li je společnost schopna unést tíhu dalších nákladů na kapitál.

Tabulka č. 10: Hodnocení zadluženosti

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Rozvaha a VZZ 2016–2018)

Rok	2016	2017	2018	Doporučené hodnoty
Celková zadluženost	66, 56 %	77, 52 %	71, 60 %	$\geq 50 \%$
Koeficient samofinancování	33, 44 %	22, 48 %	28, 40 %	
Ukazatel úrokového krytí	3, 85	2, 13	2, 31	≥ 3

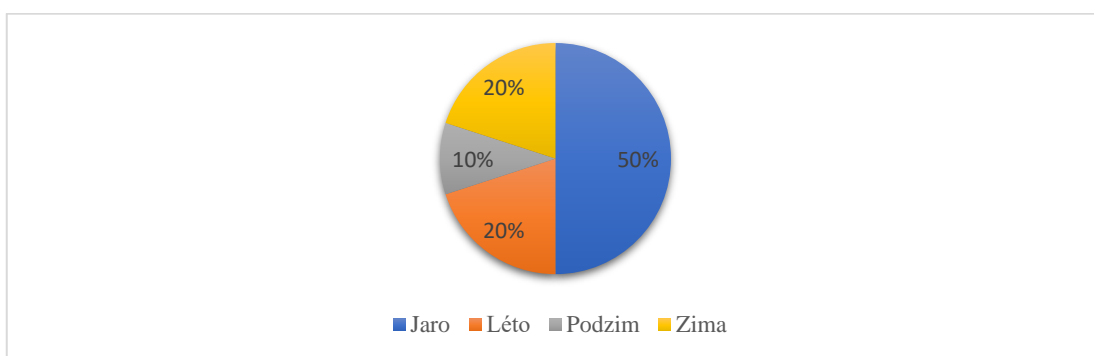
Poměr mezi celkovou zadlužeností a koeficientem samofinancování ukazuje na možné riziko získávání nových věřitelů zejména ze strany bank. Tato riziková strategie financování podniku má výhodu v podobě finanční páky, kdy podnik může investovat více do vlastního rozvoje za použití jen zlomku vlastních zdrojů.

Kolísání celkového zadlužení v letech 2016–2018 příliš nesouvisí s celkovými aktivy, které meziročně neustále rostou. Nárůst zadluženosti v roce 2017 podnik způsobil financováním investice do rozvoje z cizích zdrojů.

Propad úrokového krytí pod hranici doporučené hodnoty v roce 2017, je zapříčiněn nejen 35% snížením EBIT z 5 829 000 Kč na 3 814 000 Kč, ale i nárůstem nákladů na úroky z 1 513 000 Kč na 1 793 000 Kč, tedy o necelých 19 %. Pokud by úrokové krytí přetrvávalo dlouhodobě pod hodnotou 3, mohl by mít podnik problémy se získáním financí pro plánovaný rozvoj. Rok 2018 ukazuje, že podnik opět začíná růst díky nepoměrnému nárůstu EBIT o 18 % oproti nákladům na úroky o 8 %. Jednou z příčin kolísání tohoto ukazatele je plánování a následný přechod na společnost s ručením omezeným.

3 NÁVRH A VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU

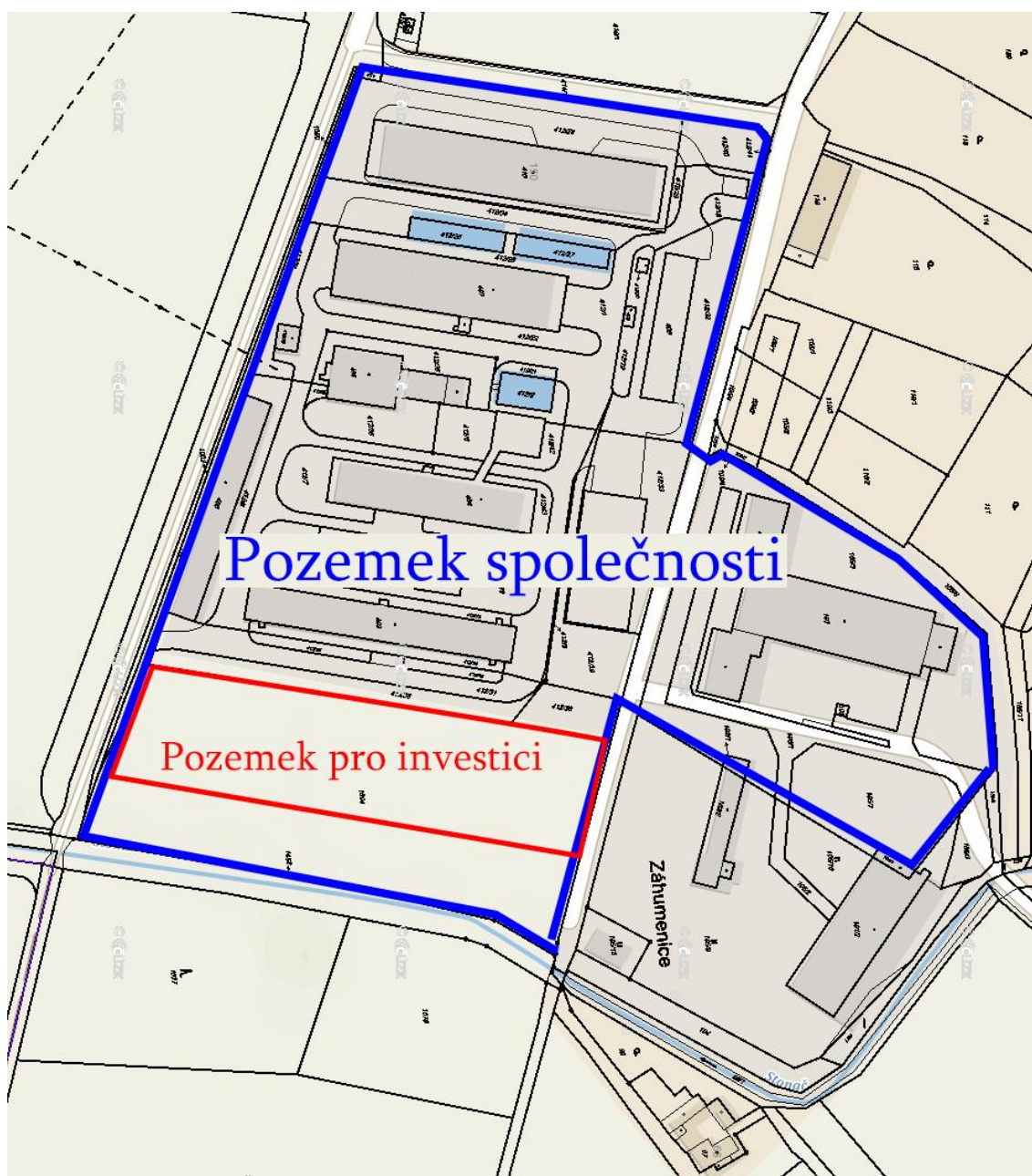
Společnost Kera Green v posledních 10 letech prošla mnohými modernizacemi. Nové technologie v současnosti nejsou pro společnost důvodem k investování. Díky ekonomickému růstu a stále větší poptávce po jejich produktech se stává největším problémem kapacita úložných prostor. Ten podnik v tuto chvíli řeší prací na přesčasy. K tomuto stavu přispívá již dříve zmíněná sezónnost produkce v tomto odvětví, viz následující graf. (Zimčík).



Graf č. 1: Produkce podniku dle období
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Zimčík)

3.1 Popis investičního projektu

Po vzájemné dohodě s vedením společnosti bylo rozhodnuto, že zpracovávaný investiční záměr bude zaměřen na rozšíření skladovacích prostor. Vedení společnosti již předem zamítlo možnost pronájmu jiných skladovacích prostor, jelikož společnost má ve svém majetku pozemek, který je pro rozšíření skladovacích prostor ideální. Tento pozemek je dosud součástí zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) a jeho vynětí z tohoto fondu je nezbytné pro jeho zastavění. To bude provedeno v první část investičního projektu (Zimčík).



Obrázek č. 4: Schéma podniku

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: IKatastr)

Z výše přiložené mapy vyplývá, že pozemek určený pro novou výstavbu skladovacích prostor zabírá značnou část pozemku společnosti a jednalo by se tedy o velké navýšení skladovacích prostor. Rozloha pozemku pro projekt je 6 840 m² (IKatastr).

Při úpravě pozemku je počítáno s výstavbou cesty pro pohyb vysokozdvížného vozíku. Ta bude situována uprostřed pozemku o šířce 3 metry, tento rozměr je podnikem vyhodnocen jako nejefektivnější a poskytuje dostatečný manipulační prostor bez zbytečného úbytku skladovací plochy. Na zbytku plochy budou uskladňovány Europalety, které mají standardizovaný rozměr 120 cm x 80 cm. Vzhledem k tomu,

že substráty často přesahují plochu palety, podnik stanovil navýšení rozměrů substrátu na 125 cm x 83 cm (Zimčík).

Délka pozemku je 160 m. Cesta pro pohyb vysokozdvížného vozíku bude tedy zabírat 480 m² z celkové plochy pozemku. Po odečtení komunikace od celkové plochy 6840 m² zbyde pro uskladnění palet 6360 m². Na tomto prostoru je možné uskladnit celkem 6131 palet při rozměru 125 cm x 83 cm (IKatastr).

Z praxe podniku vyplývá, že do druhého patra je možno uskladnit 70 % objemu prvního patra. Kapacita nové výstavby je tedy po zaokrouhlení na stovky 10 400 Europalet. Aktuální skladovací prostor podniku umožňuje uskladnit 8 200 Europalet. Z toho vyplývá, že skladovací prostor podniku naroste o více než 125 % (Zimčík).

3.1.1 Přestavba svépomocí (varianta A)

Pokud by se společnost rozhodla pro toto řešení, tak by veškeré prováděné práce byly v režii společnosti a jejích zaměstnanců. Následující tabulka nastiňuje odhadované náklady na jednotlivé činnosti. I když společnost má zaměstnance, kteří pracují s těžkou technikou, v mnoha případech by se pro ně jednalo o první zkušenost s danou činností. V závislosti na tomto faktoru je nacenění jednotlivých úkonů hrubým odhadem vedení společnosti na základě minulých projektů.

Tabulka č. 11: Rozpočet (varianta A)

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Rozpočet	Cena (Kč)
1. fáze	
Vynětí z ZPF	4800000
2. fáze	
Zemní práce a sanace podloží	1544408
Oplocení a kanalizace	733976
3. fáze	
Konstrukce zpevněné plochy	6157320
Celkem	13235704

Provozní náklady	Cena (Kč)
Oprava komunikace v pětiletých intervalech	100000
Roční výměna filtrace a čištění nádrží	32000

První fáze projektu je pro všechny tři zamýšlené varianty stejná. Jedná se o vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu. Aktuální cena pro vynětí pozemku (BPEJ 3.58.00) je 70 Kč. Jelikož se ale pozemek nachází ve třídě ochrany II., je tato hodnota desetinásobná. Pro pozemek o celkové výměře 6840 m² se tedy jedná o 4, 8 milionu Kč (3.58.00, ©2019).

Pro **druhou fázi** projektu byli vyhrazeni tři zaměstnanci. Dva pracovníci operující s těžkou technikou, u kterých je měsíční mzda 35 000 Kč/osoba. Třetí pomocný pracovník má měsíční mzdu 25 tisíc Kč. Odhadovaná doba dokončení zemních prací a sanace podloží je jeden měsíc, tedy 20 pracovních dní po osmihodinových směnách. Mzdové náklady tedy jsou 95 000 Kč. Náklady na stroje jsou tvořeny pouze spotřebou paliva, která je 8 litrů na jednu motohodinu při ceně nafty 31, 80 Kč. V součtu tvoří náklady na dva stroje 81 408 Kč. Skrývka, která je tvořena 30 centimetry půdy, bude odvezena na okolní pole, kde zemědělci nežadají finanční kompenzaci. Zbylých 20 cm půdy výkopu, tedy 1 368 m³ bude odvezeno v kontejnerech, jelikož její využití pro zemědělské účely není vhodné. Cena jednoho kontejneru o obsahu 10 m³ je 5 000 Kč, celkové náklady na odvoz činí 684 000 Kč. Na stejnou částku je vyčíslena sanace podloží – odhadovaná cena je 100 Kč/m² (Zimčík).

Práce na kanalizaci a oplocení je naplánována na 10 pracovních dní. Mzdové náklady činí na jednoho zaměstnance s bagrem a druhého pomocného zaměstnance 30 000 Kč. Kanalizace bude sestavena z PVC trubek o délce 200 metrů a s cenou 120 000 Kč. Nutné retenční nádrže o objemu 160 m³ jsou naceněny na 24 500 Kč za 10 m³ s připočtením filtrace v hodnotě 96 800 Kč. Oplocení dvou stran pozemku o délce 203 m stojí i s bránou 95 176 Kč (TOP nádrže, [2020]).

Třetí fáze se neobejde bez zásahu externí společnosti kvůli tomu, že asfaltování je složitou operací a společnost nemá ani potřebné vybavení. Příprava prostor probíhá 5 dní a náklady na mzdy bagristy a pomocného dělníka jsou 15 000 Kč. Navržení 40 cm podkladu pod asfaltovou plochu je v hodnotě 870 Kč/m³. Externí společnost si nacenila dokončení skladovací plochy na 550 Kč/m² (PORR, [2019]).

Počáteční hodnota investice je nízká, avšak méně profesionální postupy by společnost musela kompenzovat každoročními provozními náklady v hodnotě 32 000 Kč a v pětiletých intervalech by byla nutná oprava vozovky v ceně 100 000 Kč (PORR, [2019]).

3.1.2 Částečná zakázková výroba (varianta B)

Tato varianta se snaží skloubit dohromady ostatní dvě varianty. Společnost díky své technice by mohla jednoduché výkopové práce a navážení materiálu provádět sama. Za to složitější operace by v tomto případě byly svěřeny různým odborným společnostem.

Tabulka č. 12: Rozpočet (varianta B)

(Zdroj: Vlastní zpracování dle:)

Rozpočet	Cena (Kč)
1. fáze	
Vynětí z ZPF	4800000
2. fáze	
Zemní práce a sanace podloží	1544408
Oplocení a kanalizace	1384132
3. fáze	
Konstrukce zpevněné plochy	9630720
Celkem	17359260

Provozní náklady	Cena (Kč)
Oprava komunikace v pětiletých intervalech	100000
Výměna filtru a čištění nádrží ve dvouletých intervalech	63000

Jak již bylo zmíněno, první fáze – varianta B koresponduje s variantou A.

Stejně tak u druhé fáze je využito maximálně svépomoci. Jediným rozdílem je profesionální výstavba kanalizace a retenčních nádrží od společnosti MEA Water Managment s.r.o. Hlavní částí práce je instalace dvou vsakovacích retenčních nádrží o objemu 2 x 88, 6 m³. Celkové nacenění jejích prací je 1 288 956 Kč. Součástí ceny je zároveň tříletý záruční servis a průběžná údržba. Dále společnost MEA poskytuje i pozáruční servis, kdy ve dvouletých intervalech za úplaty 63 000 Kč vymění filtr a vyčistí retenční nádrže (MEA).

Se třetí fází by se společnost spolehla na společnost Porr a.s., se kterou již v minulosti spolupracovala. Kalkulace ceny projektu výstavby skladovací plochy je 9 630 720 Kč. Tato cena zahrnuje dvouletý záruční servis (PORR, [2019]).

Stejně jako u dvou dalších variant by komunikace byla opravována společností Porr, která v pětiletých intervalech provádí opravy i ve zbytku areálu. Vedení společnosti

odhaduje opravy této nové plochy okolo 100 000 Kč. Jedná se zejména o vymletou vozovku v krajích kvůli najíždění zásobovacích kamionů (PORR, [2019]).

3.1.3 Výstavba externí společnosti (varianta C)

Poslední varianta C spočívá v zadání celého projektu cizí společnosti. Díky tomu by se společnost mohla věnovat svému oboru podnikání naplno.

Tabulka č. 13: Rozpočet (varianta C)
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Zimčík)

Rozpočet	Cena (Kč)
1. fáze	
Vynětí z ZPF	4800000
2. fáze	
Zemní práce a sanace podloží	1728012
Oplocení a kanalizace	1640956
3. fáze	
Konstrukce zpevněné plochy	11788740
Celkem	19957708

Provozní náklady	Cena (Kč)
Oprava komunikace v pětiletých intervalech	100000
Roční čištění retenčních nádrží	7000
Výměna filtru v dvouletém intervalu	45000

Jelikož fáze jedna je jen administrativní záležitostí, není započítána do činnosti cizí společnosti. Tato společnost začíná své působení ve fázi dvě, kdy svou práci naceňuje na 1 728 012 Kč. V této ceně jsou zahrnuty výkopové práce, následná instalace kanalizace a oplocení v hodnotě 1 640 956 Kč. Kompletně pod svojí správou má externí společnost i vyhotovení třetí fáze, kdy veškerá činnost stojí 11 788 740 Kč. Celková částka 15 157 708 Kč zahrnuje i velkou výhodu této varianty, tou je pětiletý servis všech provedených prací touto společností (RTS CLOUD, ©2020).

Pozáruční servis se vztahuje na čištění nádrží v ceně 7 000 Kč/rok. Dále poskytuje ve dvouletých intervalech výměnu filtru v jimi nainstalovaném zařízení na filtraci dešťové vody (RTS CLOUD, ©2020).

3.2 Financování projektu

Možnosti financování investičního projektu jsou jednou z hlavních informací k rozhodnutí se o realizaci. Následující kapitola vysvětluje aktuální možnosti společnosti a plány na financování tohoto projektu.

3.2.1 Financování pomocí dotace

Získání dotace je složitý a zavazující proces. Pro tuto bakalářskou práci jsou použity neoficiální, avšak standardní postupy. Dotace, poskytnutá od odboru životního prostředí Zlínského kraje, bude u projektu použita na financování první fáze projektu, tedy na vynětí půdy ze ZPF. Jedná se o dotaci De minimis, jejíž maximální hodnota v součtu za poslední tři účetní období nesmí přesáhnout 200 000 €. Vedení společnosti se rozhodlo poprvé pro čerpání tohoto typu dotace (Životní prostředí, [2019]) .

Pro potřeby této práce je využit kurz české koruny a eura ze dne 9. dubna 2020, který činí 1 €: 26, 905 Kč. Z přepočtu kurzu plyne, že maximální částka, o kterou podnik může žádat je 5 381 000 Kč (Kurzy devizového trhu, ©2020).

Jak již bylo zmíněno, cena za vynětí z půdního fondu je 4,8 milionu Kč. I přesto, že se jedná o cenu nižší, než je maximální strop, podmínkou pro získání této dotace je podílení se na financování. Žádost se vztahuje na 90 % z první fáze investičního projektu, tedy na 4, 32 milionu Kč (Zimčík).

3.2.2 Financování z vlastních zdrojů

Financování celého projektu z vlastních zdrojů je pro tuto společnost neúnosné, jelikož nemají dostatek likvidity. Dále se jedná o rodinný podnik, společnost nechce navyšovat základní kapitál příchodem dalšího investora (Zimčík).

Aby společnost získala již zmíněnou dotaci, bude muset z vlastních zdrojů financovat vynětí ze ZPF ve výši 10 %. Jedná se o částku 480 000 Kč, kterou by stálo vynětí, pokud by se nejednalo o půdní ochranu II (3.58.00, ©2019).

Další finance, které je společnost nucena vydat je na základě podmínek banky. Banka bude financovat 80 % projektu (viz níže) a Kera Green zafinancuje zbývajících 20 % částky (Zimčík).

3.2.3 Financování pomocí bankovního úvěru

Využití úvěru se vztahuje k profinancování 2. a 3. fáze investičního projektu.

Pro výpočet úrokové sazby, kterou podnik získá, je využito měsíční hodnoty PRIBOR. V současné době dochází k velikým změnám na finančních trzích a není jistý vývoj hodnoty PRIBOR. I když je pravděpodobné, že hodnota bude nižší, aby ČNB podpořila tuzemskou ekonomiku. Pro tento projekt je využita hodnota z prvního měsíce tohoto roku 2,10 % p. m., jelikož i návrh níže popisovaných úvěrů pochází z tohoto období. Financování zajišťuje banka, se kterou společnost dlouhodobě spolupracuje. Na základě toho jsou poskytnuté procentní úroky tak nízké (Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR, ©2020).

Ve všech variantách poskytl do záruky bance majetek společnosti, kterým však již z části bance ručí za minulé úvěry (Zimčík).

Varianta A

Tato varianta pro podnik znamená výdaje v hodnotě 8 435 704 Kč. Jak již bylo zmíněno, podnik bude ze svého financovat 20 %, tedy 1 687 141 Kč. Od banky je k dispozici úvěr ve výši 6 748 563 Kč s úrokem 3,61 % p. a. Pro úvěr je využito konstantních splátek v hodnotě 123 100,87 Kč/ měsíc (Zimčík).

Tabulka č. 14: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta A)

(Zdroj: Vlastní zpracování dle: PŘÍLOHY II)

Rok	Náklady na úrok (Kč)	Umoření dluhu v letech (Kč)
2021	223006.34	1254204.06
2022	176972.86	1300237.54
2023	129249.81	1347960.59
2024	79775.16	1397435.24
2025	28484.63	1448725.77
Σ	637488.80	6748563.20

Z následující tabulky plyne, že společnost na úrocích u tohoto úvěru v horizontu pěti let zaplatí 637 488,80 Kč. Součástí PŘÍLOHY II je celý splátkový plán, jehož prvotní splátka spadá k prvnímu měsíci roku 2021. Celý úvěr je placen konstantní měsíční splátkou v hodnotě 123 100,86 Kč.

Varianta B

U této varianty je taktéž využito poměru financování ve výši 80 % ku 20 %. Bankou je poskytnut úvěr v hodnotě 10 047 408 Kč a podnik ze svých zdrojů poskytne celkem 2 511 852 Kč. Úrok, který banka požaduje za své služby, je stanoven na 3, 75 % p. a. Tento úvěr je splatný v pěti letech s konstantní měsíční splátkou 183 906, 94 Kč. Přepatek na úroku je v celkové výši 987 008, 13 Kč. Rozložení úroků v jednotlivých letech je přehledně v následující tabulce, jakožto i postupné umořování poskytnuté částky bankou. Součástí PŘÍLOHY II je opět celý splátkový plán (Zimčík).

Tabulka č. 15: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta B)
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: PŘÍLOHY II)

Rok	Náklady na úrok (Kč)	Umoření dluhu v letech (Kč)
2021	344992.9	1861890.3
2022	273959.4	1932923.9
2023	200215.8	2006667.4
2024	123658.9	2083224.4
2025	44181.2	2162702.1
Σ	987008.1	10047408.0

Varianta C

Společnost v tomto případě žádá o částku 12 301 902 Kč, u níž banka na oplátku žádá úrok 3, 93 % p. a. I u této varianty musí podnik ze svých zdrojů uvolnit 20 % financí, a to přes 3 miliony korun, přesněji 3 075 475, 60 Kč (Zimčík).

Tabulka č. 16: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta C)
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: PŘÍLOHY II)

Rok	Náklady na úrok (Kč)	Umoření dluhu v letech (Kč)
2021	442844.70	2271193.58
2022	351961.35	2362076.92
2023	257441.25	2456597.03
2024	159138.85	2554899.42
2025	56902.83	2657135.45
Σ	1268288.97	12301902.40

Tato tabulka obsahuje, kolik podnik zaplatí na úrocích v jednotlivých letech a jakou částku přeplatí za celých pět let. Podrobnější tabulka, která obsahuje měsíční splátkový plán, je součástí PŘÍLOHY II. Ta taktéž ukazuje, že jde o úvěr s konstantními měsíčními splátkami v hodnotě 226 169, 86 Kč

3.3 Hodnocení investičního projektu

V této části se hodnotí, který projekt je nejvhodnější realizovat a jaký vliv bude mít na podnik. Pro hodnocení se využívá statických a dynamických metod hodnocení z pohledu dopadu na cash flow i hodnot nákladovosti. Nakonec analýzy jsou zhodnoceny dopady na cash flow celého podniku

3.3.1 Výpočet cash flow z investičního projektu

Tato část práce se zabývá stanovení provozního cash flow v budoucích 30 letech u jednotlivých variant investice. Tento ukazatel je hlavním faktorem pro následné hodnocení ekonomické efektivity investice.

Dopady varianty A

Tato varianta projektu, i přes to, že je pro podnik nejlevnější, byla odmítnuta vedením společnosti. Společnost nechce nést veškeré riziko neodborně provedené práce.

Hlavním důvodem je, že se pozemek nachází u vodního toku a podloží nemusí být tak pevné, jak se očekává. Dalším problémem pro společnost je striktní ochrana životního prostředí pro získání dotace. Dešťová voda musí být kvalitně vyfiltrována od prvku pohonných hmot a nečistot před tím, než je z retenčních nádrží vypouštěna do vodního toku zpět. Využití této vody pro účely výroby společnost neplánuje.

3.3.2 Dopady varianty B

Tabulka č. 17: Stanovení Cash flow z investice (varianta B)

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Období	Tržby (Kč)	Provozní náklady (Kč)	Náklady na přesčasy (Kč)	Odpisy (Kč)	VH (Kč)	VH po zdanění (Kč)	Odpisy (Kč)	CF (Kč)
2021	0.00	0.00	-566594.10	175829.64	390764.46	316519.21	175829.64	492348.85
2022	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2023	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2024	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2025	0.00	100000.00	-566594.10	427014.84	39579.26	32059.20	427014.84	459074.04
2026	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2027	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2028	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2029	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2030	0.00	163000.00	-566594.10	427014.84	-23420.74	-23420.74	427014.84	403594.10
2031	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2032	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2033	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2034	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2035	0.00	100000.00	-566594.10	427014.84	39579.26	32059.20	427014.84	459074.04
2036	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2037	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2038	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2039	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2040	0.00	163000.00	-566594.10	427014.84	-23420.74	-23420.74	427014.84	403594.10
2041	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2042	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2043	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2044	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2045	0.00	100000.00	-566594.10	427014.84	39579.26	32059.20	427014.84	459074.04
2046	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2047	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2048	0.00	63000.00	-566594.10	427014.84	76579.26	62029.20	427014.84	489044.04
2049	0.00	0.00	-566594.10	427014.84	139579.26	113059.20	427014.84	540074.04
2050	0.00	163000.00	-566594.10	427014.84	-23420.74	-23420.74	427014.84	403594.10
Σ	0.00	1482000.00	-16997823.00	12559260.00	2956563.00	2381466.21	12559260.00	14940726.21

Jak již bylo zmíněno a vyplývá to i z následující tabulky, společnost tento projekt nemá pro zvýšení tržeb, ale primárně pro snížení mzdových nákladů na přesčasy. Je však pravděpodobné, že objem produkce a tržby v třicetiletém horizontu vzrostou a potom by tato investice mohla být výhodnější.

Dle popisu projektu podnik využívá dvouletého záručního servisu, na který následně navazují pravidelné intervaly oprav v celkové hodnotě 1 482 000 Kč.

Jak již bylo zmíněno, nárůst skladovací plochy je více než dvojnásobný, proto bylo odhadnuto, že se uspoří alespoň 90 % nákladů na přesčasy. V tabulce je tato úspora zřetelná ze záporné hodnoty nákladů na přesčasy. Za 30 let podnik uspoří 16 997 823 Kč.

Posledním nákladem, který zasahuje do výpočtu provozního cash flow, jsou odpisy z hodnoty 12 559 260 Kč nového majetku. Jedná se o takzvanou pozemní stavbu spadající do odpisové skupiny č. 5. Vedení společnosti se rozhodlo pro rovnoměrné odpisy, a to ve lhůtě 30 let. Podrobnou tabulku odpisů obsahuje PŘÍLOHA III (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Jako společnost s ručením omezeným je jejich výsledek hospodaření zdaněn 19% sazbou daně z příjmu. Na závěr do výpočtu cash flow znovu přičtou odpisy tohoto nového majetku společnosti. Celkové cash flow za všechny roky životnosti je 14 940 726,21 Kč.

3.3.3 Dopady varianty C

Tabulka č. 18: Stanovení Cash flow z investice (varianta C)

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Období	Tržby (Kč)	Provozní náklady (Kč)	Náklady na přesčasy (Kč)	Odpisy (Kč)	VH (Kč)	VH po zdanění (Kč)	Odpisy (Kč)	CF (Kč)
2021	0.00	0.00	-566594.10	215283.29	351310.81	284561.75	215283.29	499845.05
2022	0.00	0.00	-566594.10	522830.85	43763.25	35448.23	522830.85	558279.08
2023	0.00	0.00	-566594.10	522830.85	43763.25	35448.23	522830.85	558279.08
2024	0.00	0.00	-566594.10	522830.85	43763.25	35448.23	522830.85	558279.08
2025	0.00	0.00	-566594.10	522830.85	43763.25	35448.23	522830.85	558279.08
2026	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2027	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2028	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2029	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2030	0.00	107000.00	-566594.10	522830.85	-63236.75	-63236.75	522830.85	459594.10
2031	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2032	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2033	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2034	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2035	0.00	152000.00	-566594.10	522830.85	-108236.75	-108236.75	522830.85	414594.10
2036	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2037	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2038	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2039	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2040	0.00	107000.00	-566594.10	522830.85	-63236.75	-63236.75	522830.85	459594.10
2041	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2042	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2043	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2044	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2045	0.00	152000.00	-566594.10	522830.85	-108236.75	-108236.75	522830.85	414594.10
2046	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2047	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2048	0.00	7000.00	-566594.10	522830.85	36763.25	29778.23	522830.85	552609.08
2049	0.00	52000.00	-566594.10	522830.85	-8236.75	-8236.75	522830.85	514594.10
2050	0.00	107000.00	-566594.10	522830.85	-63236.75	-63236.75	522830.85	459594.10
Σ	0.00	1215000.00	-16997823.00	15377378.00	405445.00	235585.71	15377378.00	15612963.71

Varianta C podniku přináší nejvyšší počáteční výdaje. Díky své pětileté záruce je zřejmé, že přináší podniku úsporu oproti variantě B na provozních nákladech 267 000 Kč.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stejný typ nemovité stavby, je zvolen totožný druh rovnoměrného odpisování. V tomto případě je odepisována částka ve výši 15 377 378 Kč (viz PŘÍLOHA III) (Zákon č. 586/1992 Sb., ©2010-2020).

Ze stanoveného výpočtu lze vyčíst, že podnik má za 30 let provozu kladné cash flow v hodnotě 15 612 963, 56 Kč.

3.3.4 Hodnocení ekonomické efektivity investice

Pomocí této části práce se vedení podniku bude moci rozhodnout pro nejefektivnější variantu investice. Pro výpočty se využívá již zmíněné cash flow a jednotlivé náklady s projektem spojené na základě vlastního zpracování.

Statické metody

Metody jsou základem pro hodnocení efektivity investice. Jejich výhodou je rychlé a jednoduché stanovení výsledků. Pro tento projekt hrají roli, nejsou však příliš přesné, jelikož pracují s průměrnými daty, která u projektu s třicetiletou životností mohou značně zkreslovat. Z toho důvodu je ze statických metod vybrána jen metoda průměrných ročních nákladů, jelikož náklady s investicí spojené jsou převážně konstantní.

Metoda průměrných ročních nákladů

Tato metoda se zabývá nejen úspory nákladů, ale zabývá se celou nákladovostí v následujících letech od investice. Pro tento výpočet je důležitá stejná životnost a stejný účinek projektu.

Pro tuto i následující analýzu je důležité stanovit kapitálové výdaje investice (K).

Varianta B

$$17359260 - (0,9 \times 4800000) = 13039260 \text{ Kč}$$

Od celkových počátečních nákladů je zde odečtená hodnota získané dotace De minimis, jelikož ta podniku nepřináší v budoucích letech žádné finanční závazky k jejímu poskytovateli. Stejného postupu je využito i u následující varianty.

Varianta C

$$20177378 - (0,9 \times 4800000) = 15857378 \text{ Kč}$$

Tabulka č. 19: Výsledky průměrných ročních nákladů
(Zdroj: Vlastní zpracování)

	Metoda průměrných ročních nákladů (Kč)
Varianta B	641049.90
Varianta C	882476.09

Pro výpočet bylo využito 8% diskontní sazby, dále také již vypočítané kapitálové výdaje investice. Posledním údajem jsou ostatní provozní náklady, do kterých zasahují i již zmíněné úspory nákladů na mzdách. Průměrná hodnota ostatních provozních nákladů je -517 194,10 Kč u varianty B a pro C jsou tyto náklady v hodnotě -526094.10 Kč.

I v tomto případě je pro podnik výhodnější varianta B, protože její průměrné náklady jsou nižší o 241 426,19 Kč/ rok.

3.3.5 Dynamické metody

Pomocí dynamických metod, které využívají faktoru času, poskytnou vedení společnosti přesnější data pro rozhodování.

Za diskontní míru (i) byla zvolena podnikem požadovaná ziskovost 8 %, a to na základě výsledků rentability aktiv v minulých letech.

Čistá současná hodnota

Nejzákladnější dynamická metoda pro rozhodnutí mezi více variantami investice je bezesporu čistá současná hodnota.

Tabulka č. 20: Výsledky čisté současné hodnoty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

	ČSHI (Kč)
Varianta B	-7394752.05
Varianta C	-9917064.64

Z výsledku vyplývá, že podnik zvolil až příliš vysoké procento požadované ziskovosti. Hodnota 8 % by u projektu mohla být dosažena, pokud by podnik v průběhu životnosti zvýšil objem produkce, a tím i tržby. Samotná úspora na mzdových nákladech je nedostatečná. Pokud by podniku v průběhu let vzrostly i mzdové náklady, vzrostla by i jejich úspora díky realizaci. I přesto, že nárůst mezd je pravděpodobný, není s ním počítáno v této práci, jelikož by se projevil u všech variant investice.

Vnitřní výnosové procento

Tato procentní sazba podniku poskytne hodnotu ziskovosti, kterou od projektu očekávat. U tohoto ukazatele je pro rozhodování hlavní, aby výsledek vybrané varianty nebyl záporný.

Tabulka č. 21: Výsledky vnitřního výnosového procenta
(Zdroj: Vlastní zpracování)

	Vnitřní výnosové procento (%)
Varianta B	0.91
Varianta C	-0.10

Analýza potvrzuje výhodnost varianty B, jelikož výsledky varianty C potvrzují, že samotná realizace i při započtení faktoru času by podniku nevrátila vstupní náklady, natož nějaký zisk. Výsledek necelého jednoho procenta je také vcelku nízký, avšak zajišťuje podniku alespoň návratnost kapitálových výdajů investice.

Index ziskovosti

Ukazatel, který naznačuje, kolik každá investovaná koruna podniku přinese, je index ziskovosti. Pro jeho výpočet, jak již je zmíněno v teoretické části, je zapotřebí diskontované provozní cash flow a jeho vydělení kapitálovými výdaji investice.

Tabulka č. 22: Výsledky indexu ziskovosti
(Zdroj: Vlastní zpracování)

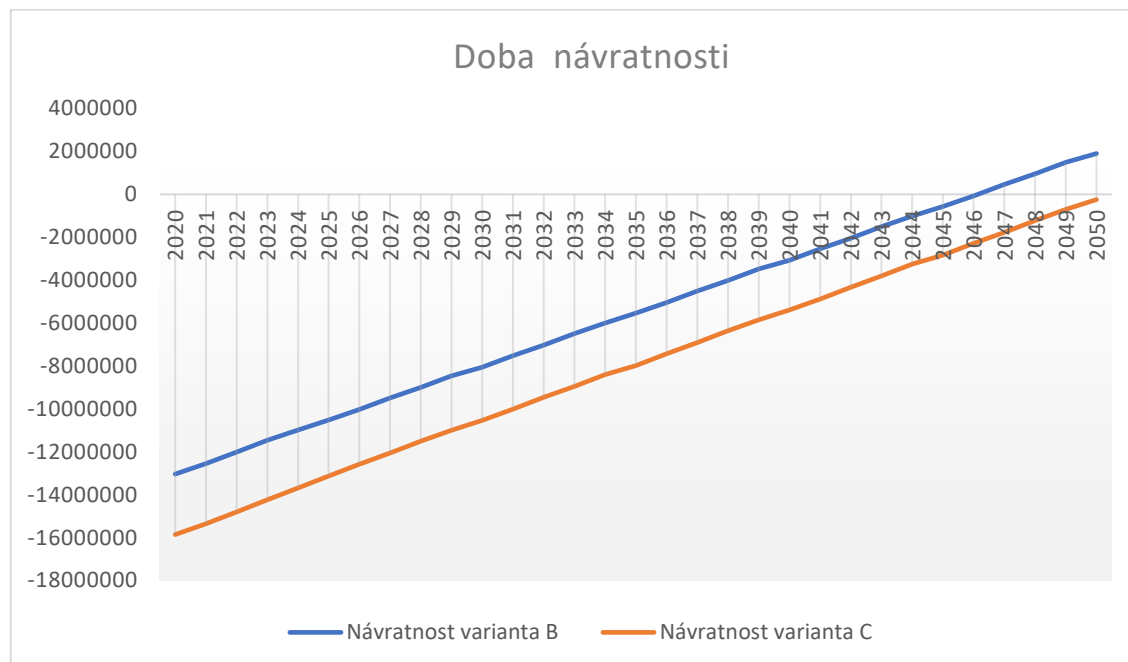
	Index ziskovosti (Kč)
Varianta B	0.43
Varianta C	0.37

Varianta C by dle výsledku přinesla o 6 haléřů na každou korunu méně než varianta B, což u takto dlouhodobého a nákladného projektu je nezanedbatelnou odchylkou.

Bohužel jelikož index ziskovosti je provázán s ČSHI, vzniká zde stejný problém s požadovanou ziskovostí, kterou investice nedosahuje. Proto z výsledků vyplývá, že podnik na každé investované koruně trácí 57 haléřů u varianty B a 63 haléřů u varianty C.

Doba návratnosti

Pro názornost u doby návratnosti jsou data součástí grafu.



Graf č. 2: Výsledky doby návratnosti

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Jelikož je objem produkce a s tím spojené náklady na přesčas nerovnoměrný, nelze určit přesnější datum návratnosti. Pro variantu B je návratnost na necelých 26 letech, a pokud by podnik tento návrh projektu realizoval tento rok, mohl by návratnost očekávat během roku 2047. U varianty C se potvrzuje, že není pro podnik výhodná, jelikož za celou dobu životnosti nedokáže přinést na úsporách nákladů částku, kterou podnik vynaloží na realizaci.

3.3.6 Dopad projektu na CF podniku

Dosud se vybrané varianty investičního projektu hodnotily jen z provozní stránky. Pokud by podnik projekt realizoval jen za pomoci vlastních zdrojů financování, dopady na cash flow podniku byly stejné jako již spočítané provozní CF. Jelikož podnik nedisponuje dostatkem zdrojů, musí využít financování pomocí bankovního úvěru. Dopady nákladů na úroky a postupné umořování úvěru se projevuje v CF proniku, jak je uvedeno v následujících tabulkách.

Tabulka č. 23 Dopady na CF podniku (varianta B)

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Období	CF investice	Úmor	Úrok bez daně z příjmu	Dopad na CF podniku	Diskontované CF
2021	492348.85	1861890.33	279444.24	-1648985.72	-1526838.63
2022	540074.04	1932923.86	221907.09	-1614756.90	-1384393.78
2023	540074.04	2006667.40	162174.82	-1628768.18	-1292968.69
2024	489044.04	2083224.35	100163.69	-1694344.00	-1245393.42
2025	459074.04	2162702.06	35786.75	-1739414.76	-1183816.46
2026	489044.04	0.00	0.00	489044.04	308180.70
2027	540074.04	0.00	0.00	540074.04	315128.02
2028	489044.04	0.00	0.00	489044.04	264215.28
2029	540074.04	0.00	0.00	540074.04	270171.48
2030	403594.10	0.00	0.00	403594.10	186942.16
2031	540074.04	0.00	0.00	540074.04	231628.50
2032	489044.04	0.00	0.00	489044.04	194206.12
2033	540074.04	0.00	0.00	540074.04	198584.10
2034	489044.04	0.00	0.00	489044.04	166500.44
2035	459074.04	0.00	0.00	459074.04	144719.28
2036	489044.04	0.00	0.00	489044.04	142747.29
2037	540074.04	0.00	0.00	540074.04	145965.24
2038	489044.04	0.00	0.00	489044.04	122382.80
2039	540074.04	0.00	0.00	540074.04	125141.67
2040	403594.10	0.00	0.00	403594.10	86590.39
2041	540074.04	0.00	0.00	540074.04	107288.81
2042	489044.04	0.00	0.00	489044.04	89955.01
2043	540074.04	0.00	0.00	540074.04	91982.86
2044	489044.04	0.00	0.00	489044.04	77121.92
2045	459074.04	0.00	0.00	459074.04	67033.03
2046	489044.04	0.00	0.00	489044.04	66119.62
2047	540074.04	0.00	0.00	540074.04	67610.15
2048	489044.04	0.00	0.00	489044.04	56686.91
2049	540074.04	0.00	0.00	540074.04	57964.81
2050	403594.10	0.00	0.00	403594.10	40108.11
Σ	14940726.21	10047408.00	799476.58	4093841.63	-3008436.28

V tabulce pro variantu B se ukazuje, jak důležité rozdíly vznikají při diskontování výsledků, to samé se projevuje i u varianty C. Pro nejpřesnější zhodnocení je využito diskontované CF. I přesto, že úroky jsou daňově uznatelným nákladem, součet diskontovaných dopadů na cash flow podniku vychází na -3 008436,28 Kč. Tento výsledek ukazuje, že tato investice ve své podobě není pro podnik výhodná a podnik realizací ztrácí přes 3 miliony Kč.

Tabulka č. 24: Dopady na CF podniku (varianta C)
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Období	CF investice	Úmor	Úrok bez daně z příjmu	Dopad na CF podniku	Diskontované CF
2021	499845.05	2271193.58	358704.21	-2130052.74	-1972271.05
2022	558279.08	2362076.92	285088.69	-2088886.54	-1790883.52
2023	558279.08	2456597.03	208527.41	-2106845.36	-1672481.77
2024	558279.08	2554899.42	128902.47	-2125522.81	-1562322.72
2025	558279.08	2657135.45	46091.29	-2144947.65	-1459815.33
2026	552609.08	0.00	0.00	552609.08	348237.46
2027	514594.10	0.00	0.00	514594.10	300260.71
2028	552609.08	0.00	0.00	552609.08	298557.49
2029	514594.10	0.00	0.00	514594.10	257425.17
2030	459594.10	0.00	0.00	459594.10	212880.99
2031	514594.10	0.00	0.00	514594.10	220700.59
2032	552609.08	0.00	0.00	552609.08	219448.67
2033	514594.10	0.00	0.00	514594.10	189215.18
2034	552609.08	0.00	0.00	552609.08	188141.86
2035	414594.10	0.00	0.00	414594.10	130697.35
2036	552609.08	0.00	0.00	552609.08	161301.32
2037	514594.10	0.00	0.00	514594.10	139078.81
2038	552609.08	0.00	0.00	552609.08	138289.89
2039	514594.10	0.00	0.00	514594.10	119237.66
2040	459594.10	0.00	0.00	459594.10	98605.09
2041	514594.10	0.00	0.00	514594.10	102227.08
2042	552609.08	0.00	0.00	552609.08	101647.19
2043	514594.10	0.00	0.00	514594.10	87643.24
2044	552609.08	0.00	0.00	552609.08	87146.09
2045	414594.10	0.00	0.00	414594.10	60538.16
2046	552609.08	0.00	0.00	552609.08	74713.72
2047	514594.10	0.00	0.00	514594.10	64420.40
2048	552609.08	0.00	0.00	552609.08	64054.97
2049	514594.10	0.00	0.00	514594.10	55230.11
2050	459594.10	0.00	0.00	459594.10	45673.24
Σ	15612963.71	12301902.40	1027314.07	2283747.24	-4692401.94

Kvůli tomu, že varianta C v analýze s provozním cash flow dosáhla neuspokojivých výsledků, dopady na cash flow podniku jsou horší než u varianty B. Podnik by při realizaci tohoto projektu tratil o dalších 1 683 965,66 Kč za 30 let životnosti projektu.

3.4 Shrnutí výsledků analýzy

I přes to, že podnik tuto investici neplánuje, pro navýšení objemu prodeje je pravděpodobné, že v následujících třiceti letech k tomu dojde. To může být bráno za jeden z argumentů pro realizaci. Dalším úzce spjatým argumentem jsou velké mzdové náklady, které jsou navyšovány cenou přesčasu v období sezóny. Pokud by podnik rozšíření kapacity nerealizoval, velmi brzy by se dostal na absolutní maximum objemu prodeje, jelikož v tuto chvíli již podnik pracuje v sezonním období v třísměnném provozu.

Varianta A, i přes svou nízkou nákladnost byla z počátku zavrhnuta, jelikož podniku přináší vyšší množství rizika. Pokud by podnik nedodržel některé nároky pro čerpání dotace, mohl by být vyzván k jejímu vrácení. Proto bylo rozhodnuto, zejména v situaci okolo hospodaření s vodou, svěřit práci odborníkům.

Výsledky varianty B jednoznačně ukazují na to, že tato investice je pro podnik nejvýhodnější. Jelikož se jedná o variantu, kde část práce zastávají pracovníci podniku, je tato varianta pro podnik levnější. V současné době také podnik řeší provozní potíže v souvislosti s pandemií Covid-19. Pracovníci, pro které podnik nemá v tuto chvíli práci, může převelet na práce na realizaci projektu. Podnik nemá velkou fluktuaci zaměstnanců a svým odborně proškoleným zaměstnancům by nebylo vhodné dávat výpověď, aby se podnik mohl vrátit k původní produkci. Je nutné ale zmínit, že i tato varianta nedostihuje požadované ziskovosti 8 %, ale s provozním cash flow jen 0,91 %. Po započtení nákladů na poskytnutý úvěr se však ukazuje, že tento zisk je nedostatečný.

Nejnákladnější varianta C v provedené analýze rovněž ukazuje, že není pro podnik výhodná, pokud se jedná jen o úsporu na nákladech. Podnik by sice bez omezení vlastní výroby mohl tento projekt realizovat, a to i s odbornějším zpracováním. Na základě analýzy z provozních cash flow se ukazuje, že doba návratnosti je delší než doba životnosti. Tuto zkušenost prohlubují i výsledky dopadů na cash flow podniku, kde jsou započteny i vysoké náklady na poskytnutý úvěr.

Závěrečným zhodnocením a doporučením je, aby podnik přemýšlel o odložení investičního projektu do doby, než získá nové kontrakty, které zvýší objem produkce a nová výstavba by přinesla i nárůst tržeb. Pokud se však podnik rozhodne pro realizaci, měl by zvolit variantu B, která je pro podnik nejméně nevýhodná. V tomto období může svým pracovníkům poskytnout práci na výkopových pracích. Po skončení krizového období bude moci s pracovníky počítat v obnovení provozu.

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce se zabývá hodnocením investičního projektu. V první části je shrnuta teorie, která pojednává o všech postupech hodnocení efektivity investice a jejím financování. Dále je teoreticky popsáno, jak zjistit ekonomické zdraví podniku. Využití rentability, likvidity, analýzy zadluženosti a ukazatelů aktivity je základním kamenem pro správné zhodnocení současné situace podniku.

Všechny tyto metody byly aplikovány na společnost Kera green s.r.o., pro kterou je téma bakalářské práce zpracováno. Z hodnocení ekonomické situace podniku vyplývá, že podnik aplikuje rizikovou strategii podnikání, avšak kvůli vypjaté situaci na trhu. Dále se ukazuje, že podnik čerpá velké množství financí z cizích zdrojů, což by mohlo činit problém při finálním rozhodnutí o poskytnutí nového úvěru pro tento investiční projekt.

Množství úložných prostor bylo označeno za slabinu při výrobním procesu. Investiční záměr byl směřován na jeho rozšíření. Již na začátku vedení podniku rozhodlo o využití pozemku v jejich majetku. Varianty řešení byly rozděleny na způsob výstavby skladovacích prostor, a to svépomocí, externí společností nebo kombinací obou variant. Financování tohoto projektu bylo řešeno ze tří zdrojů, dotací de minimis, úvěrem a nejmenší část z důvodu nízkého vlastního kapitálu by byla hrazena ze zdrojů podniku.

Primárním cílem bakalářské práce bylo zanalyzovat pro podnik varianty investování a vybrat tu nejvhodnější. Hlavními postupy byly metody statické a dynamické na základě budoucího provozního cash flow a také nákladů s investicí spojených. Následně byly vypočteny i dopady na cash flow celého podniku. Naplněním cílů je navrhnutí, aby podnik s realizací počkal na vhodnější období, jelikož je zřejmé, že realizace v budoucnu bude nutná. Varianta B, která je sloučením výstavby svépomocí a externími dodavatelskými firmami, je v tuto chvíli krajním řešením, které by podnik mohl realizovat, jelikož její návratnost je nejbližší 100 %. Podniku se tento projekt i přesto může vrátit, pokud úspora na mzdách bude vyšší, než bylo počítáno, a to na základě nárůstu mez, popřípadě zjištěním, že úspora nákladů na přesčasy je vyšší než 90 %.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

AGRO CS a.s.: *Substráty a hnojiva* [online], [2018]. Říkov [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <http://www.agrocs.cz/>

BB Com s.r.o. [online], ©2018. BBcom [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <https://www.bbcom.cz/>

DLUHOŠOVÁ, Dana, 2010. *Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita*. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-68-2.

Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR, ©2020. Česká národní banka [online]. Ústředí ČNB: ČNB, 31.01.2020 [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=31.1.2020>

IKatastr: *mapa a informace z KN* [online], ČÚZK [cit. 2020-04-03]. Dostupné z: <https://www.ikatastr.cz/#kde=49.32874,17.42239,17&info=49.32878,17.42444>

ZIMČÍK, Martin, Interní informace. *Facebook Messenger* [online]. 30.3.2020 [cit. 2020-04-13]. Soukromá korespondence.

VALACH, Josef, 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-71-2.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK, 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

KERA GREEN s.r.o.: *Výroba substrátů a hnojiv* [online], ©2020. KERA GREEN [cit. 2020-03-27]. Dostupné z: <http://www.kera.cz/>

Kurzy devizového trhu, ©2020. Česká národní banka [online]. Ústředí ČNB: ČNB, 9. 4. 2020 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/devizovy-trh/kurzy-devizoveho-trhu/kurzy-devizoveho-trhu/index.html?date=09.04.2020>

SYNEK, Miloslav, 2011. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.

KISLINGEROVÁ, Eva, 2010. *Manažerské finance*. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-194-9.

MEA: *Water Management s.r.o* [e-mail], 28.10.2019 [cit. 2019-11-27].

NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) č. 1407/2013: ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*, 2013. In: . Dostupné také z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A32013R1407>

SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ, 2015. *Podniková ekonomika*. 6., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-274-8.

HRDÝ, Milan a Michaela KRECHOVSKÁ, 2016. *Podnikové finance v teorii a praxi*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-449-2.

PORR [online], [2019]. [cit. 2020-04-015]. Dostupné z: <https://porr.cz/cs/>

Rašelina a.s. [online], ©2018. Rašelina [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <http://www.raselina.cz/cs/>

RTS CLOUD [online], ©2020. Brno: RTS a.s [cit. 2020-04-13]. Dostupné z: <https://www.rtscloud.cz/>

SOL [online], [2018]. Libušín [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <https://www.sol-substraty.cz/>

TOP nádrže [online], [2020]. Okříšky [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://www.topnadrze.cz/>

Zákon č. 586/1992 Sb.: Zákon České národní rady o daních z příjmů, ©2010-2020. *Zákony pro lidi* [online]. AION CS [cit. 2020-04-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

TAUER, Vladimír, Helena ZEMÁNKOVÁ a Jana ŠUBRTOVÁ, 2009. *Získejte dotace z fondů EU: tvorba žádosti a realizace projektu krok za krokem : metodika, pravidla, návody*. Brno: Computer Press. ISBN ISBN978-80-251-2649-3.

Životní prostředí: *Zlínský kraj* [online], [2019]. Krajský úřad Zlínského kraje [cit. 2020-04-23]. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/zivotni-prostredi-cl-14.html#rozumim>

3.58.00, ©2019. *EKatalog BPEJ* [online]. © VÚMOP, © 2019 [cit. 2020-04-01]. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/35800>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Logo Naturegarden.....	30
Obrázek č. 2: Logo KERA.....	30
Obrázek č. 3: Logo Naturegarden green.....	31
Obrázek č. 4: Schéma podniku	39

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Přehled možností financování.....	17
Tabulka č. 2: Doporučené hodnoty likvidity	25
Tabulka č. 3: Odběratelé.....	29
Tabulka č. 4: Produkty KERA.....	31
Tabulka č. 5: Produkty Naturegarden	32
Tabulka č. 6: Produkty Naturegarden green	32
Tabulka č. 7: Hodnocení rentability	34
Tabulka č. 8: Hodnocení likvidity	35
Tabulka č. 9: Hodnocení obratu a doby obratu zásob.....	36
Tabulka č. 10: Hodnocení zadluženosti.....	37
Tabulka č. 11: Rozpočet (varianta A).....	40
Tabulka č. 12: Rozpočet (varianta B)	42
Tabulka č. 13: Rozpočet (varianta C)	43
Tabulka č. 14: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta A).....	45
Tabulka č. 15: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta B).....	46
Tabulka č. 16: Náklady na úrok a umoření dluhu v horizontu let (varianta C).....	46
Tabulka č. 17: Stanovení Cash flow z investice (varianta B).....	48
Tabulka č. 18: Stanovení Cash flow z investice (varianta C).....	50
Tabulka č. 19: Výsledky průměrných ročních nákladů	52
Tabulka č. 20: Výsledky čisté současné hodnoty	52
Tabulka č. 21: Výsledky vnitřního výnosového procenta	53
Tabulka č. 22: Výsledky indexu ziskovosti	53
Tabulka č. 23 Dopady na CF podniku (varianta B).....	55
Tabulka č. 24: Dopady na CF podniku (varianta C).....	56

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Produkce podniku dle období	38
Graf č. 2: Výsledky doby návratnosti	54

SEZNAM ZKRATEK

K	kapitálový výdaj na investici
N	doba životnosti
t	jednotlivá léta životnosti
i	diskontní sazba
\emptyset CF	průměrný roční výnos
CF _t	cash flow v jednotlivých letech životnosti
\emptyset t	průměrná doba návratnosti
\emptyset r	průměrná procentní výnosnost
ČSHI	čistá současná hodnota investice
P _t	příjmy v jednotlivých letech
PI	index ziskovosti
R	průměrné roční náklady na investici
V	ostatní provozní náklady za rok
D	diskontované náklady na investici
V _t	diskontované ostatní provozní náklady za rok
ROA	rentabilita aktiv
EBIT	zisk před zaplacením daně a úroků
ROE	rentabilita vlastního kapitálu
EAT	zisk po zdanění
ROS	rentabilita tržeb

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA I: ÚČETNÍ VÝKAZY FYZICKÉ I PRÁVNICKÉ OSOBY	I
PŘÍLOHA II: SPLÁTKOVÉ PLÁNY ÚVĚRŮ	VI
PŘÍLOHA III: ODPISY MAJETKU INVESTICE	X

PŘÍLOHA I: Účetní výkazy fyzické i právnické osoby

		2016	2017	2018
		FOP	FOP	FOP + SRO
	ROZVAHA	Období 3 v tis. Kč	Období 4 v tis. Kč	Období 5 v tis. Kč
	AKTIVA CELKEM	57,745	68,084	92,300
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			0
B.	Dlouhodobý majetek	24,086	24,227	39,058
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	111	0	17,403
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje			
B.I.2.	Ocenitelná práva	111	0	-2
B.I.2.1.	Software	111		-2
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva			
B.I.3.	Goodwill			17,405
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek			
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený DNM	0	0	0
B.I.5.1.	Pokskytnuté zálohy na DNM			
B.I.5.2.	Nedokončený DNM			
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	23,975	24,227	21,656
B.II.1.	Pozemky a stavby	12,047	11,497	11,426
B.II.1.1.	Pozemky	3,663	3,663	3,623
B.II.1.2.	Stavby	8,384	7,834	7,803
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11,928	10,631	10,206
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů			
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny			
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek			
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	0	2,099	23
B.II.5.1.	Pokskytnuté zálohy na DHM			
B.II.5.2.	Nedokončený DHM		2,099	23
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba			
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba			
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv			
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv			
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly			
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní			
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek			
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek			
C.	Oběžná aktiva	32,403	42,550	53,241
C.I.	Zásoby	25,585	35,579	43,562
C.I.1.	Materiál	17,034	25,307	32,225
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary			
C.I.3.	Výrobky a zboží	8,551	10,272	11,337
C.I.3.1.	Výrobky	7,772	10,082	11,075
C.I.3.2.	Zboží	779	190	262
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny			
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby			
C.II.	Pohledávky	3,963	5,906	5,274
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů			

C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv			
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka			
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0	0
C.II.1.5.1.	<i>Pohledávky za společníky</i>			
C.II.1.5.2.	<i>Dlouhodobé poskytnuté zálohy</i>			
C.II.1.5.3.	<i>Dohadné účty aktivní</i>			
C.II.1.5.4.	<i>Jiné pohledávky</i>			
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	3,963	5,906	5,274
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1,956	1,685	3,149
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv			
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	2,007	4,221	2,125
C.II.2.4.1.	<i>Pohledávky za společníky</i>			
C.II.2.4.2.	<i>Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</i>			
C.II.2.4.3.	<i>Stát - daňové pohledávky</i>	1,802	3,119	1,953
C.II.2.4.4.	<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	205	1,101	172
C.II.2.4.5.	<i>Dohadné účty aktivní</i>			
C.II.2.4.6.	<i>Jiné pohledávky</i>		1	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
C.III.1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba			
C.III.2	Ostatní krátkodobý finanční majetek			
C.IV.	Peněžní prostředky	2,855	1,065	4,405
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	65	23	2,480
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2,790	1,042	1,925
D.	Časové rozlišení aktiv	1,256	1,307	0
D.1.	Náklady příštích období	1,256	1,307	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období			
D.3.	Příjmy příštích období			

		2016	2017	2018
		FOP	FOP	FOP + SRO
	ROZVAHA	Období 3	Období 4	Období 5
		v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
	PASIVA CELKEM	57,745	68,084	92,300
A.	Vlastní kapitál	19,311	15,257	38,678
A.I.	Základní kapitál	15,986	13,728	30,279
A.I.1.	Základní kapitál	15,986	13,728	30,279
A.I.2.	Vlastní podíly (-)			0
A.I.3.	Změny základního kapitálu			0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0	2,518
A.II.1.	Ážio a kapitálové fondy			2,518
A.II.2.	Kapitálové fondy	0	0	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy			0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)			0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecernění při přeměnách obch.korp. (+/-)			0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)			0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění obchodních korporací (+/-)			0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy			0

A.III.2.	Statutární a ostatní fondy			0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0	1,738
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let			1,738
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)			0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)			0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	3,325	1,529	4,143
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku			0
B.+C.	Cizí zdroje	38,434	52,777	53,622
B.	Rezervy	0	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky			0
B.2.	Rezerva na daň z příjmu			0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů			0
B.4.	Ostatní rezervy			0
C.	Závazky	38,434	52,777	53,622
C.I.	Dlouhodobé závazky	21,244	16,468	12,932
C.I.1.	Vydané dluhopisy	0	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy			0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy			0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	9,651	16,464	12,637
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy			0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů			0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě			0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba			0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv			0
C.I.8.	Odložený daňový závazek			0
C.I.9.	Závazky - ostatní	11,593	4	295
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům			0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní			0
C.I.9.3.	Jiné závazky	11,593	4	295
C.II.	Krátkodobé závazky	17,190	36,309	40,690
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy			0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy			0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	10,000	25,000	31,071
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2,702	3,915	2,250
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	3,822	6,622	6,321
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě			0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba			0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv			0
C.II.8.	Závazky - ostatní	666	772	1,048
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům			0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci			0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	388	480	668
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	228	292	380
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	50		0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní			0
C.II.8.7.	Jiné závazky			0
D.	Časové rozlišení pasiv	0	50	0
D.1.	Výdaje příštích období		50	0
D.2.	Výnosy příštích období			0

		2016	2017	2018
		FOP	FOP	FOP Leden + SRO Ún- Pros
	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Období 5 v tis. Kč	Období 6 v tis. Kč	Období 7 v tis. Kč
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	74,796	82,943	111,283
II.	Tržby za prodej zboží	446	1,222	3,857
A.	Výkonová spotřeba	60,839	69,083	90,203
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	344	823	335
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	44,672	49,879	65,966
A.3.	Služby	15,823	18,381	23,901
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-2,638	-2,310	522
C.	Aktivace (-)			0
D.	Osobní náklady	9,661	10,509	14,933
D.1.	Mzdové náklady	6,307	6,966	10,868
D.2.	Náklady na soc. zab., zdr.poj., ost.náklady	3,354	3,543	4,065
D.2.1.	Náklady na soc.zab. a zdr. poj.	2,179	2,401	3,632
D.2.2.	Ostatní náklady	1,175	1,142	433
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3,201	2,756	2,837
E.1.	Úpravy hodnot dl. nehm. a hm. majetku	3,201	2,756	2,837
E.1.1.	Úpravy hodnot dl. nehm. a hm. majetku - trvalé	3,201	2,756	2,837
E.1.2.	Úpravy hodnot dl. nehm. a hm. majetku - dočasné			0
E.2.	Úpravy hodnot zásob			0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek			0
III.	Ostatní provozní výnosy	2,166	2,019	182
III.1.	Tržby z prodaného dl. majetku		1,015	135
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	1,844	1,009	45
III.3.	Jiné provozní výnosy	322	-5	3
F.	Ostatní provozní náklady	539	2,565	2,672
F.1.	Zúst.cena prodaného dl.majetku		139	0
F.2.	Zúst. cena prodaného materiálu			0
F.3.	Daně a poplatky	291	337	162
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní nákl.př.obd.			0
F.5.	Jiné provozní náklady	248	2,089	2,510
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	5,806	3,581	4,155
IV.	Výnosy z dl. fin. majetku - podíly	0	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba			0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů			0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly			0
V.	Výnosy z ost. dl.fin.maj.	0	0	0
V.1.	Výnosy z ost.dl.fin.maj - ovládaná nebo ovládající osoba			0
V.2.	Ost. výnosy z ost.dl.fin.maj.			0
H.	Náklady související s ost.dl.fin.majetkem			0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0
VI.1.	Výnos.úroky a podobné výnosy-ovládaná nebo ovládající osoba			0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy			0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve fin.oblasti			0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	804	614	1,058

J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná a ovládající osoba			0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	804	614	1,058
VII.	Ostatní finanční výnosy	23	233	337
K.	Ostatní finanční náklady	709	1,179	883
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1,490	-1,560	-1,603
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	4,316	2,021	2,551
L.	Daň z příjmu	991	492	453
L.1.	Daň z příjmu splatná	991	492	453
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)			0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	3,325	1,529	2,098
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)			0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3,325	1,529	2,098
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	77,431	86,417	115,659

PŘÍLOHA II: Splátkové plány úvěrů

Varianta A

Období	Počáteční stav (Kč)	Splátka (Kč)	Úrok (Kč)	Úmor (Kč)	Konečný stav (Kč)
1	6748563.2	123100.8666	20301.92763	102798.939	6645764.261
2	6645764.261	123100.8666	19992.67415	103108.1925	6542656.068
3	6542656.068	123100.8666	19682.49034	103418.3763	6439237.692
4	6439237.692	123100.8666	19371.37339	103729.4933	6335508.199
5	6335508.199	123100.8666	19059.3205	104041.5461	6231466.653
6	6231466.653	123100.8666	18746.32885	104354.5378	6127112.115
7	6127112.115	123100.8666	18432.39561	104668.471	6022443.644
8	6022443.644	123100.8666	18117.51796	104983.3487	5917460.295
9	5917460.295	123100.8666	17801.69305	105299.1736	5812161.122
10	5812161.122	123100.8666	17484.91804	105615.9486	5706545.173
11	5706545.173	123100.8666	17167.19006	105933.6766	5600611.497
12	5600611.497	123100.8666	16848.50625	106252.3604	5494359.136
13	5494359.136	123100.8666	16528.86373	106572.0029	5387787.133
14	5387787.133	123100.8666	16208.25963	106892.607	5280894.526
15	5280894.526	123100.8666	15886.69103	107214.1756	5173680.351
16	5173680.351	123100.8666	15564.15505	107536.7116	5066143.639
17	5066143.639	123100.8666	15240.64878	107860.2179	4958283.421
18	4958283.421	123100.8666	14916.16929	108184.6974	4850098.724
19	4850098.724	123100.8666	14590.71366	108510.153	4741588.571
20	4741588.571	123100.8666	14264.27895	108836.5877	4632751.983
21	4632751.983	123100.8666	13936.86222	109164.0044	4523587.979
22	4523587.979	123100.8666	13608.4605	109492.4061	4414095.573
23	4414095.573	123100.8666	13279.07085	109821.7958	4304273.777
24	4304273.777	123100.8666	12948.69028	110152.1764	4194121.6
25	4194121.6	123100.8666	12617.31581	110483.5508	4083638.05
26	4083638.05	123100.8666	12284.94447	110815.9222	3972822.127
27	3972822.127	123100.8666	11951.57323	111149.2934	3861672.834
28	3861672.834	123100.8666	11617.19911	111483.6675	3750189.166
29	3750189.166	123100.8666	11281.81908	111819.0476	3638370.119
30	3638370.119	123100.8666	10945.43011	112155.4365	3526214.682
31	3526214.682	123100.8666	10608.02917	112492.8375	3413721.845
32	3413721.845	123100.8666	10269.61322	112831.2534	3300890.591
33	3300890.591	123100.8666	9930.179196	113170.6874	3187719.904
34	3187719.904	123100.8666	9589.724044	113511.1426	3074208.761
35	3074208.761	123100.8666	9248.24469	113852.622	2960356.139
36	2960356.139	123100.8666	8905.738053	114195.1286	2846161.011
37	2846161.011	123100.8666	8562.201041	114538.6656	2731622.345
38	2731622.345	123100.8666	8217.630555	114883.2361	2616739.109
39	2616739.109	123100.8666	7872.023487	115228.8432	2501510.266
40	2501510.266	123100.8666	7525.376717	115575.4899	2385934.776
41	2385934.776	123100.8666	7177.687118	115923.1795	2270011.597
42	2270011.597	123100.8666	6828.951553	116271.9151	2153739.681
43	2153739.681	123100.8666	6479.166875	116621.6998	2037117.982
44	2037117.982	123100.8666	6128.329928	116972.5367	1920145.445
45	1920145.445	123100.8666	5776.437547	117324.4291	1802821.016
46	1802821.016	123100.8666	5423.486556	117677.3801	1685143.636
47	1685143.636	123100.8666	5069.473771	118031.3929	1567112.243
48	1567112.243	123100.8666	4714.395997	118386.4706	1448725.772
49	1448725.772	123100.8666	4358.250031	118742.6166	1329983.156
50	1329983.156	123100.8666	4001.03266	119099.834	1210883.322
51	1210883.322	123100.8666	3642.740659	119458.126	1091425.196
52	1091425.196	123100.8666	3283.370797	119817.4958	971607.6998
53	971607.6998	123100.8666	2922.91983	120177.9468	851429.753
54	851429.753	123100.8666	2561.384507	120539.4821	730890.2708
55	730890.2708	123100.8666	2198.761565	120902.1051	609988.1658
56	609988.1658	123100.8666	1835.047732	121265.8189	488722.3469
57	488722.3469	123100.8666	1470.239727	121630.6269	367091.7199

58	367091.7199	123100.8666	1104.334257	121996.5324	245095.1876
59	245095.1876	123100.8666	737.3280226	122363.5386	122731.6489
60	122731.6489	123100.8666	369.2177106	122731.6489	0
Σ		7386051.999	637488.7986	6748563.2	

Variananta B

Období	Počáteční stav (Kč)	Splátka (Kč)	Úrok (Kč)	Úmor (Kč)	Konečný stav (Kč)
1	10047408	183906.9	31398.15	152508.8	9894899.215
2	9894899.215	183906.9	30921.56	152985.4	9741913.839
3	9741913.839	183906.9	30443.48	153463.5	9588450.384
4	9588450.384	183906.9	29963.91	153943	9434507.356
5	9434507.356	183906.9	29482.84	154424.1	9280083.257
6	9280083.257	183906.9	29000.26	154906.7	9125176.581
7	9125176.581	183906.9	28516.18	155390.8	8969785.823
8	8969785.823	183906.9	28030.58	155876.4	8813909.468
9	8813909.468	183906.9	27543.47	156363.5	8657546
10	8657546	183906.9	27054.83	156852.1	8500693.895
11	8500693.895	183906.9	26564.67	157342.3	8343351.628
12	8343351.628	183906.9	26072.97	157834	8185517.667
13	8185517.667	183906.9	25579.74	158327.2	8027190.474
14	8027190.474	183906.9	25084.97	158822	7868368.509
15	7868368.509	183906.9	24588.65	159318.3	7709050.225
16	7709050.225	183906.9	24090.78	159816.2	7549234.071
17	7549234.071	183906.9	23591.36	160315.6	7388918.493
18	7388918.493	183906.9	23090.37	160816.6	7228101.927
19	7228101.927	183906.9	22587.82	161319.1	7066782.81
20	7066782.81	183906.9	22083.7	161823.2	6904959.571
21	6904959.571	183906.9	21578	162328.9	6742630.635
22	6742630.635	183906.9	21070.72	162836.2	6579794.42
23	6579794.42	183906.9	20561.86	163345.1	6416449.342
24	6416449.342	183906.9	20051.4	163855.5	6252593.811
25	6252593.811	183906.9	19539.36	164367.6	6088226.231
26	6088226.231	183906.9	19025.71	164881.2	5923345.002
27	5923345.002	183906.9	18510.45	165396.5	5757948.52
28	5757948.52	183906.9	17993.59	165913.3	5592035.174
29	5592035.174	183906.9	17475.11	166431.8	5425603.348
30	5425603.348	183906.9	16955.01	166951.9	5258651.423
31	5258651.423	183906.9	16433.29	167473.6	5091177.774
32	5091177.774	183906.9	15909.93	167997	4923180.769
33	4923180.769	183906.9	15384.94	168522	4754658.773
34	4754658.773	183906.9	14858.31	169048.6	4585610.146
35	4585610.146	183906.9	14330.03	169576.9	4416033.243
36	4416033.243	183906.9	13800.1	170106.8	4245926.411
37	4245926.411	183906.9	13268.52	170638.4	4075287.996
38	4075287.996	183906.9	12735.27	171171.7	3904116.335
39	3904116.335	183906.9	12200.36	171706.6	3732409.763
40	3732409.763	183906.9	11663.78	172243.2	3560166.608
41	3560166.608	183906.9	11125.52	172781.4	3387385.194
42	3387385.194	183906.9	10585.58	173321.4	3214063.837
43	3214063.837	183906.9	10043.95	173863	3040200.851
44	3040200.851	183906.9	9500.628	174406.3	2865794.543
45	2865794.543	183906.9	8955.608	174951.3	2690843.216
46	2690843.216	183906.9	8408.885	175498.1	2515345.165
47	2515345.165	183906.9	7860.454	176046.5	2339298.684
48	2339298.684	183906.9	7310.308	176596.6	2162702.056
49	2162702.056	183906.9	6758.444	177148.5	1985553.565
50	1985553.565	183906.9	6204.855	177702.1	1807851.484
51	1807851.484	183906.9	5649.536	178257.4	1629594.085
52	1629594.085	183906.9	5092.482	178814.5	1450779.631
53	1450779.631	183906.9	4533.686	179373.2	1271406.382

54	1271406.382	183906.9	3973.145	179933.8	1091472.591
55	1091472.591	183906.9	3410.852	180496.1	910976.5077
56	910976.5077	183906.9	2846.802	181060.1	729916.3739
57	729916.3739	183906.9	2280.989	181625.9	548290.4271
58	548290.4271	183906.9	1713.408	182193.5	366096.8993
59	366096.8993	183906.9	1144.053	182762.9	183334.0166
60	183334.0166	183906.9	572.9188	183334	0
Σ		11034416	987008.1	10047408	

Variantha C

Období	Počáteční stav (Kč)	Splátka (Kč)	Úrok (Kč)	Úmor (Kč)	Konečný stav (Kč)
1	12301902	226169.8562	40288.73	185881.1259	12116021.27
2	12116021.27	226169.8562	39679.97	186489.8865	11929531.39
3	11929531.39	226169.8562	39069.22	187100.6409	11742430.75
4	11742430.75	226169.8562	38456.46	187713.3955	11554717.35
5	11554717.35	226169.8562	37841.7	188328.1569	11366389.19
6	11366389.19	226169.8562	37224.92	188944.9316	11177444.26
7	11177444.26	226169.8562	36606.13	189563.7263	10987880.54
8	10987880.54	226169.8562	35985.31	190184.5475	10797695.99
9	10797695.99	226169.8562	35362.45	190807.4019	10606888.59
10	10606888.59	226169.8562	34737.56	191432.2961	10415456.29
11	10415456.29	226169.8562	34110.62	192059.2369	10223397.05
12	10223397.05	226169.8562	33481.63	192688.2309	10030708.82
13	10030708.82	226169.8562	32850.57	193319.2848	9837389.538
14	9837389.538	226169.8562	32217.45	193952.4055	9643437.133
15	9643437.133	226169.8562	31582.26	194587.5996	9448849.533
16	9448849.533	226169.8562	30944.98	195224.874	9253624.659
17	9253624.659	226169.8562	30305.62	195864.2355	9057760.424
18	9057760.424	226169.8562	29664.17	196505.6908	8861254.733
19	8861254.733	226169.8562	29020.61	197149.247	8664105.486
20	8664105.486	226169.8562	28374.95	197794.9108	8466310.575
21	8466310.575	226169.8562	27727.17	198442.6891	8267867.886
22	8267867.886	226169.8562	27077.27	199092.5889	8068775.297
23	8068775.297	226169.8562	26425.24	199744.6171	7869030.68
24	7869030.68	226169.8562	25771.08	200398.7807	7668631.899
25	7668631.899	226169.8562	25114.77	201055.0868	7467576.813
26	7467576.813	226169.8562	24456.31	201713.5422	7265863.271
27	7265863.271	226169.8562	23795.7	202374.154	7063489.117
28	7063489.117	226169.8562	23132.93	203036.9294	6860452.187
29	6860452.187	226169.8562	22467.98	203701.8753	6656750.312
30	6656750.312	226169.8562	21800.86	204368.9989	6452381.313
31	6452381.313	226169.8562	21131.55	205038.3074	6247343.005
32	6247343.005	226169.8562	20460.05	205709.8079	6041633.198
33	6041633.198	226169.8562	19786.35	206383.5075	5835249.69
34	5835249.69	226169.8562	19110.44	207059.4135	5628190.277
35	5628190.277	226169.8562	18432.32	207737.5331	5420452.744
36	5420452.744	226169.8562	17751.98	208417.8735	5212034.87
37	5212034.87	226169.8562	17069.41	209100.442	5002934.428
38	5002934.428	226169.8562	16384.61	209785.246	4793149.182
39	4793149.182	226169.8562	15697.56	210472.2926	4582676.889
40	4582676.889	226169.8562	15008.27	211161.5894	4371515.3
41	4371515.3	226169.8562	14316.71	211853.1436	4159662.156
42	4159662.156	226169.8562	13622.89	212546.9627	3947115.194
43	3947115.194	226169.8562	12926.8	213243.054	3733872.14
44	3733872.14	226169.8562	12228.43	213941.425	3519930.715
45	3519930.715	226169.8562	11527.77	214642.0831	3305288.632
46	3305288.632	226169.8562	10824.82	215345.036	3089943.596
47	3089943.596	226169.8562	10119.57	216050.2909	2873893.305
48	2873893.305	226169.8562	9412.001	216757.8556	2657135.449

49	2657135.449	226169.8562	8702.119	217467.7376	2439667.712
50	2439667.712	226169.8562	7989.912	218179.9445	2221487.767
51	2221487.767	226169.8562	7275.372	218894.4838	2002593.283
52	2002593.283	226169.8562	6558.493	219611.3632	1782981.92
53	1782981.92	226169.8562	5839.266	220330.5904	1562651.33
54	1562651.33	226169.8562	5117.683	221052.1731	1341599.157
55	1341599.157	226169.8562	4393.737	221776.119	1119823.038
56	1119823.038	226169.8562	3667.42	222502.4358	897320.6017
57	897320.6017	226169.8562	2938.725	223231.1313	674089.4705
58	674089.4705	226169.8562	2207.643	223962.2132	450127.2573
59	450127.2573	226169.8562	1474.167	224695.6895	225431.5678
60	225431.5678	226169.8562	738.2884	225431.5678	0
Σ		13570191.37	1268289	12301902.4	

PŘÍLOHA III: Odpisy majetku investice

Varianta B

Rok	Vstupní cena (Kč)	Odpis (Kč)	Oprávky (Kč)	Zůstatková cena (Kč)
1	12559260	175829.64	175829.6	12383430.36
2	12559260	427014.84	602844.5	11956415.52
3	12559260	427014.84	1029859	11529400.68
4	12559260	427014.84	1456874	11102385.84
5	12559260	427014.84	1883889	10675371
6	12559260	427014.84	2310904	10248356.16
7	12559260	427014.84	2737919	9821341.32
8	12559260	427014.84	3164934	9394326.48
9	12559260	427014.84	3591948	8967311.64
10	12559260	427014.84	4018963	8540296.8
11	12559260	427014.84	4445978	8113281.96
12	12559260	427014.84	4872993	7686267.12
13	12559260	427014.84	5300008	7259252.28
14	12559260	427014.84	5727023	6832237.44
15	12559260	427014.84	6154037	6405222.6
16	12559260	427014.84	6581052	5978207.76
17	12559260	427014.84	7008067	5551192.92
18	12559260	427014.84	7435082	5124178.08
19	12559260	427014.84	7862097	4697163.24
20	12559260	427014.84	8289112	4270148.4
21	12559260	427014.84	8716126	3843133.56
22	12559260	427014.84	9143141	3416118.72
23	12559260	427014.84	9570156	2989103.88
24	12559260	427014.84	9997171	2562089.04
25	12559260	427014.84	10424186	2135074.2
26	12559260	427014.84	10851201	1708059.36
27	12559260	427014.84	11278215	1281044.52
28	12559260	427014.84	11705230	854029.68
29	12559260	427014.84	12132245	427014.84
30	12559260	427014.84	12559260	0

Varianta C

Rok	Vstupní cena (Kč)	Odpis (Kč)	Oprávky (Kč)	Zůstatková cena (Kč)
1	15377378	215283.292	215283.292	15162094.71
2	15377378	522830.852	738114.144	14639263.86
3	15377378	522830.852	1260944.996	14116433
4	15377378	522830.852	1783775.848	13593602.15
5	15377378	522830.852	2306606.7	13070771.3
6	15377378	522830.852	2829437.552	12547940.45
7	15377378	522830.852	3352268.404	12025109.6

8	15377378	522830.852	3875099.256	11502278.74
9	15377378	522830.852	4397930.108	10979447.89
10	15377378	522830.852	4920760.96	10456617.04
11	15377378	522830.852	5443591.812	9933786.188
12	15377378	522830.852	5966422.664	9410955.336
13	15377378	522830.852	6489253.516	8888124.484
14	15377378	522830.852	7012084.368	8365293.632
15	15377378	522830.852	7534915.22	7842462.78
16	15377378	522830.852	8057746.072	7319631.928
17	15377378	522830.852	8580576.924	6796801.076
18	15377378	522830.852	9103407.776	6273970.224
19	15377378	522830.852	9626238.628	5751139.372
20	15377378	522830.852	10149069.48	5228308.52
21	15377378	522830.852	10671900.33	4705477.668
22	15377378	522830.852	11194731.18	4182646.816
23	15377378	522830.852	11717562.04	3659815.964
24	15377378	522830.852	12240392.89	3136985.112
25	15377378	522830.852	12763223.74	2614154.26
26	15377378	522830.852	13286054.59	2091323.408
27	15377378	522830.852	13808885.44	1568492.556
28	15377378	522830.852	14331716.3	1045661.704
29	15377378	522830.852	14854547.15	522830.852
30	15377378	522830.852	15377378	0